



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 990 245
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 875 246	1 882 061
Sum inntekter		1 875 246	1 882 061
Kostnader			
Lønnskostnad		91 383	96 985
Annen driftskostnad		1 888 397	1 986 539
Sum kostnader		1 979 780	2 083 524
Driftsresultat		-104 534	-201 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 270	14 376
Sum finansinntekter		7 270	14 376
Annen finanskostnad		93	70
Sum finanskostnader		93	70
Netto finans		7 177	14 306
Ordinært resultat før skattekostnad		-97 357	-187 158
Ordinært resultat etter skattekostnad		-97 357	-187 158
Årsresultat		-97 357	-187 158
Totalresultat		-97 357	-187 158
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-97 357	-187 158
Sum overføringer og disponeringer		-97 357	-187 158



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer			109 689
Andre fordringer		135 053	3 538
Sum fordringer		135 053	113 227
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 793	1 800 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 793	1 800 289
Sum omløpsmidler		1 904 846	1 913 516
SUM EIENDELER		1 904 846	1 913 516

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 568 117	1 665 475
Sum opptjent egenkapital		1 568 117	1 665 475
Sum egenkapital		1 568 117	1 665 475
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		305 981	215 263
Annen kortsiktig gjeld		30 748	32 778
Sum kortsiktig gjeld		336 729	248 042
Sum gjeld		336 729	248 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 904 846	1 913 516



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458935

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 990 245
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 911 990 245
KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 875 246	1 882 061
Sum inntekter		1 875 246	1 882 061
Kostnader			
Lønnskostnad		91 383	96 985
Annen driftskostnad		1 888 397	1 986 539
Sum kostnader		1 979 780	2 083 524
Driftsresultat		-104 534	-201 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 270	14 376
Sum finansinntekter		7 270	14 376
Annen finanskostnad		93	70
Sum finanskostnader		93	70
Netto finans		7 177	14 306
Ordinært resultat før skattekostnad		-97 357	-187 158
Ordinært resultat etter skattekostnad		-97 357	-187 158
Årsresultat		-97 357	-187 158
Totalresultat		-97 357	-187 158
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-97 357	-187 158
Sum overføringer og disponeringer		-97 357	-187 158



Organisasjonsnr: 911 990 245
KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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			
Kundefordringer			109 689
Andre fordringer		135 053	3 538
Sum fordringer		135 053	113 227

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 793	1 800 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 769 793	1 800 289

Sum omløpsmidler		1 904 846	1 913 516
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 904 846	1 913 516
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 568 117	1 665 475
Sum opptjent egenkapital		1 568 117	1 665 475



Sum egenkapital	1 568 117	1 665 475
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	305 981	215 263
Annen kortsiktig gjeld	30 748	32 778
Sum kortsiktig gjeld	336 729	248 042
Sum gjeld	336 729	248 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 904 846	1 913 516



Organisasjonsnr: 911 990 245
KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Konfektfabrikken 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 2. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Konfektfabrikken 1 Sameie. Avstemningen åpner 25. mai kl. 16:00 og lukker 2. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7214>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Kameraovervåking
6. Takterasse
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Konfektfabrikken 1 Sameie

Bård Espen Hansen

Benedicte Fjellanger

Fredrik Hafstad Millstein



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Vedlegg

1. Analoge stemmesedler - 7214.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Konfektfabrikken 1 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25. mai 2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 2. juni 2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Konfektfabrikken 1 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25. mai 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 2. juni 2021.

Selskapsnummer: 7214 **Selskapsnavn** Konfektfabrikken 1 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Benedicte Fjellanger velges som protokollvitne.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020:

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at resultatet dekkes ved overføring fra egenkapital.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 85 000 iht budsjett.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 5. Kameraovervåking:**

Forslagstiller: Sondre Sandmo Ånesland.

Saksfremstilling:

Det siste året har det vært flere pakker som er forsvunnet og oppbrutte postkasser. Det åpnes i vedtektene opp for anleggelse av kameraovervåking av fellesarealer. Det foreslås derfor å montere kameraovervåking ved postkassene ved heisen og i gangen i første etasje.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Montere kameraovervåking ved postkassene i første etasje.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 6. Takterrasse:

Forslagstiller: Sondre Sandmo Ånesland.

Saksfremstilling:

Kommunens reguleringsplan S-4482 åpner for anleggelse av takterrasse ved Konfektfabrikken. Det foreslås derfor å innhente tilbud for opprettelse av takterrasse for felles utnyttelse av alle sameiere i K1.

Avstemming for innhenting er ikke en godkjenning av å opprette takterrasse. Dette må stemmes over separat etter innhentet tilbud med 2/3 flertall. (67%)

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)

Forslag til vedtak:

Innhenting av tilbud for anleggelse av takterrasse. Tilbud må fremlegges sameierne senest 6 måneder innen eventuell godkjenning.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 7. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på:

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Varamedlem for 1 år	Magnus Håglund Arnesen	
Varamedlem for 1 år	Stine Marit Sundsbø Hollerud	

Skjemaet leveres/sendes til styret innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

E-post: konfektfabrikken1@styrerrommet.no



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minimum en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Benedicte Fjellanger er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap - 7214.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Espen Hansen	Gøteborggata 10 A
Styremedlem	Benedicte Fjellanger	Gøteborggata 12 C
Styremedlem	Fredrik Hafstad Millstein	Gøteborggata 10 A
Varamedlem	Magnus Haglund Arnesen	Gøteborggata 12 E
Varamedlem	Stine Marit Sundsbø Hollerud	Gøteborggata 12 D

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

Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 1 Sameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Konfektfabrikken 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911990245, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gøteborggata 10 A-D

Gøteborggata 12 A-H

Gårds- og bruksnummer :

227 590

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd 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 1 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.

Styrets arbeid

Styret har satt i gang og gjennomført flere større og mindre tiltak det siste året. Det kanskje viktigste enkelttiltaket er etableringen av tett samarbeid med de øvrige sameiene. Det holdes månedlige felles styremøter, for å koordinere innkjøp av tjenester og for å beslutte løsninger for områdene i Konfektfabrikken som er felles for alle. Som følge av dette er det i løpet av det siste året byttet til felles leverandører på tvers av sameiene for å få lavere priser på tjenester, bl.a. heis-service, ventilasjon, forsikring, vaktmester og snørydding, hvilket har gitt betydelige besparelser.



Andre tiltak:

- Forbedret temperatur og trykk på tappevann.
- Byttet utelampene i bakgården til vedlikeholdsfrie LED-lys.
- Byttet lampene i fellesområdene inne til vedlikeholdsfrie LED-lys.
- Innført renhold to ganger i uken som covid-tiltak.
- Ryddet og tømt det store lagerrommet i kjelleren.
- Byttet og justert pumper på port-dørene.
- Gjennomført julekonsert med Pikekoret i bakgården.

På gang:

- Fasadevask
- Maling av innvendige fellesområder.
- Oppgradering av bakgården.
- Bytting til digitale nøkler på felles dører.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 875 246 iht budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 979 780 iht budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 97 357 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 568 117.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 610 000 til større vedlikehold som omfatter utgifter til juridisk bistand i saken mot Veidekke, samt bytte av lamper i fellesområdene. Det er foruten dette budsjettet med ordinære driftskostnader til utvendig anlegg, VVS, heiser, brannsikring og ventilasjonsanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 570 000 for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er redusert med kr 70 645.

Premieendringen er en følge av overgangen fra IF til Tryg, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 1 Sameie.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 1 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 1 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CBSTF-4ZUEB-8KEET-YFW1M-ING6U-KDQ07



Konfektfabrikken 1 Sameie

KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 911 990 245, KUNDENR. 7214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 874 796	1 874 796	1 875 000	1 875 000
Andre inntekter	3	450	7 265	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 875 246	1 882 061	1 875 000	1 875 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 383	-11 985	-12 000	-12 000
Styre honorar	5	-83 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-10 759	-10 583	-8 000	-11 000
Forretningsfører honorar		-130 558	-126 878	-129 000	-131 000
Konsulent honorar	7	-10 029	-5 108	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-242 626	-313 837	-140 000	-610 000
Forsikringer		-211 486	-195 792	-202 645	-132 000
Kommunale avgifter	9	-649 842	-601 381	-649 836	-656 000
Energi/fyring	10	-435 556	-555 424	-580 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 404	-109 296	-110 000	-120 000
Andre driftskostnader	11	-79 138	-68 242	-65 000	-57 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 979 780	-2 083 524	-1 986 481	-2 389 500
DRIFTSRESULTAT		-104 534	-201 464	-111 481	-514 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 270	14 376	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-93	-70	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 177	14 306	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		-97 357	-187 158	-101 481	-504 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-97 357	-187 158		



Konfektfabrikken 1 Sameie

KONFEKTFABRIKKEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 911 990 245, KUNDENR. 7214

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	3 538
Kundefordringer		0	109 689
Andre kortsiktige fordringer	14	134 983	0
Driftskonto OBOS-banken		351 500	338 998
Sparekonto OBOS-banken		1 418 293	1 461 291
SUM OMLØPSMIDLER		1 904 846	1 913 516
SUM EIENDELER		1 904 846	1 913 516
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 568 117	1 665 475
SUM EGENKAPITAL		1 568 117	1 665 475
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 748	32 778
Leverandørgjeld		305 981	215 263
SUM KORTSIKTIG GJELD		336 729	248 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 904 846	1 913 516
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2021

Styret i Konfektfabrikken 1 Sameie

Bård Espen Hansen /s/

Benedicte Fjellanger /s/

Fredrik Hafstad Millstein /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 765 500
Fibernett	109 296
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 874 796

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	450
SUM ANDRE INNETEKTER	450

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 703
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 320
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 383

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 83 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 759.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-52
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 978
SUM KONSULENTHONORAR	-10 029

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 010
Drift/vedlikehold VVS	-18 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 472
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 358
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 856
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-91 430
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-242 626

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-389 155
Renovasjonsavgift	-260 687
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-649 842

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-90 556
Fjernvarme	-345 000
SUM ENERGI / FYRING	-435 556

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-4 239
Renhold ved firmaer	-44 376
Snørydding	-19 675
Andre fremmede tjenester	-498
Trykksaker	-1 297
Porto	-1 865
Reisekostnader	-981
Bank- og kortgebyr	-3 706



Konfektfabrikken 1 Sameie

Velferdskostnader	-2 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 138

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 002
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	125
SUM FINANSINNTEKTER	7 270

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-93
SUM FINANSKOSTNADER	-93

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering	134 983
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	134 983



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7774265. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000 iht budsjett 2021, og som tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.



Sak 5

Kameraovervåking

Forslag fremmet av: Sondre Sandmo Ånesland

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det siste året har det vært flere pakker som er forsvunnet og oppbrutte postkasser. Det åpnes i vedtektene opp for anleggelse av kameraovervåking av fellesarealer. Det foreslås derfor å montere kameraovervåking ved postkassene ved heisen og i gangen i første etasje.

Forslag til vedtak

Montere kameraovervåking ved postkassene i første etasje.



Sak 6

Takterrasse

Forslag fremmet av: Sondre Sandmo Ånesland.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kommunens reguleringsplan S-4482 åpner for anleggelse av takterrasse ved Konfektfabrikken. Det foreslås derfor å innhente tilbud for opprettelse av takterrasse for felles utnyttelse av alle sameiere i K1.

Avstemming for innhenting er ikke en godkjenning av å opprette takterrasse. Dette må stemmes over separat etter innhentet tilbud med 2/3 flertall. (67%)

Forslag til vedtak

Innhenting av tilbud for anleggelse av takterrasse. Tilbud må fremlegges sameierne senest 6 måneder innen eventuell godkjenning.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Magnus Haglund Arnesen

Stine Marit Sundsbø Hollerud



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.