



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 741 730
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KONFEKTFABRIKKEN 4 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

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		1 914 084	1 987 420
Sum inntekter		1 914 084	1 987 420
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 560 981	1 755 074
Sum kostnader		1 652 261	1 846 354
Driftsresultat		261 823	141 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 660	3 428
Sum finansinntekter		1 660	3 428
Annen finanskostnad			201
Sum finanskostnader		0	201
Netto finans		1 660	3 227
Ordinært resultat før skattekostnad		263 483	144 293
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 483	144 293
Årsresultat		263 483	144 293
Totalresultat		263 483	144 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 483	144 293
Sum overføringer og disponeringer		263 483	144 293



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			2 400
Andre fordringer		3 202	91 718
Sum fordringer		3 202	94 118
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		932 297	724 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		932 297	724 071
Sum omløpsmidler		935 499	818 189
SUM EIENDELER		935 499	818 189

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		822 133	558 650
Sum opptjent egenkapital		822 133	558 650
Sum egenkapital		822 133	558 650
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		38 982	220 264
Annen kortsiktig gjeld		74 384	39 275
Sum kortsiktig gjeld		113 367	259 539
Sum gjeld		113 367	259 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		935 499	818 189



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543557

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 741 730
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KONFEKTFABRIKKEN 4 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 913 741 730
KONFEKTFABRIKKEN 4 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 914 084	1 987 420
Sum inntekter		1 914 084	1 987 420
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 560 981	1 755 074
Sum kostnader		1 652 261	1 846 354
Driftsresultat		261 823	141 066
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 660	3 428
Sum finansinntekter		1 660	3 428
Annen finanskostnad			201
Sum finanskostnader		0	201
Netto finans		1 660	3 227
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		263 483	144 293
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		263 483	144 293
Årsresultat		263 483	144 293
Totalresultat		263 483	144 293
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 483	144 293
Sum overføringer og disponeringer		263 483	144 293



Organisasjonsnr: 913 741 730
KONFEKTFABRIKKEN 4 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			2 400
Andre fordringer		3 202	91 718
Sum fordringer		3 202	94 118
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		932 297	724 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		932 297	724 071
Sum omløpsmidler		935 499	818 189
SUM EIENDELER		935 499	818 189
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		822 133	558 650
Sum opptjent egenkapital		822 133	558 650



Sum egenkapital	822 133	558 650
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	38 982	220 264
Annen kortsiktig gjeld	74 384	39 275
Sum kortsiktig gjeld	113 367	259 539
Sum gjeld	113 367	259 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	935 499	818 189



Organisasjonsnr: 913 741 730
KONFEKTFABRIKKEN 4 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 4 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. juni - 23. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Konfektfabrikken 4 Sameie. Avstemningen åpner 15. juni kl. 16:00 og lukker 23. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7416>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Konfektfabrikken 4 Sameie

Tor Sigmund Walen

Olivier Butstraen

Ole Magnar Kvåle

Ruben Karlsnes Skilnand



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 - 7416.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Konfektfabrikken 4 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 15. juni 2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23. 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 på neste side til styret innen årsmøtet avsluttes.



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

Det ordinære årsmøte i Konfektfabrikken 4 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15. juni 2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23. juni 2021.

Selskapsnummer: 7416 **Selskapsnavn** Konfektfabrikken 4 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	X	Mot
-----	---	-----

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Sak 2. Valg av protokollvitne:

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

[navn] og [navn] velges som protokollvitne(r)

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

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

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

Sak 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr. 80 000,-

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

Sak 5. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styremedlem, og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem for 2 år	Ulf Cato Madsen	
Varamedlem for 1 år	Ann Rebecka Tjulander	
Varamedlem for 1 år	Stein Ivar Hovland	



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

Ann Rebecka Tjulander 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap - 7416.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Sigmund Walen	Løvliveien 9
Styremedlem	Olivier Butstraen	Malmøgata 2
Styremedlem	Ole Magnar Kvåle	Malmøgata 4
Styremedlem	Ruben Karlsnes Skilnand	Hertug Skules Gate 14
Varamedlem	Ann Rebecka Tjulander	Malmøgata 4

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 4 Sameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Konfektfabrikken 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913741730, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Malmøgata 2
Malmøgata 4
Gøteborggata 20

Gårds- og bruksnummer :
227 593

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Konfektfabrikken 4 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 1 914 084 i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 652 261.

Dette er kr 163 439 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til fjernvarme og elektrisk energi.

Resultat

Årets resultat på kr 263 483 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 822 132.

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 220 000 som omfatter drift/vedlikehold av bygninger, utvendig anlegg, heisanlegg, 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 budsjettert med kr 485 000 for 2021. Dette gjelder utgifter til fjernvarme og elektrisk energi.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 101 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 4 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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 4 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 4 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

Budsjetallene 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WMASE-VTMOX-J4Y40-VBTIO-TNJHL-GX1JE



Konfektfabrikken 4 Sameie

KONFEKTFABRIKKEN 4 SAMEIE ORG.NR. 913 741 730, KUNDENR. 7416

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 914 049	1 978 496	1 914 000	1 927 000
Andre inntekter	3	35	8 924	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 914 084	1 987 420	1 914 000	1 927 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 500	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 228	-8 958	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-102 058	-99 183	-100 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-7 249	-5 395	-15 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-231 364	-273 294	-235 000	-220 000
Forsikringer		-92 071	-78 049	-80 000	-101 000
Kommunale avgifter	9	-456 781	-422 094	-457 000	-461 000
Energi/tyring	10	-295 214	-481 893	-490 000	-485 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 964	-117 945	-62 000	-63 000
Andre driftskostnader	11	-305 054	-268 265	-278 700	-329 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 652 261	-1 846 354	-1 815 700	-1 871 700
DRIFTSRESULTAT		261 823	141 066	98 300	55 300
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 660	3 428	5 000	0
Finanskostnader		0	-201	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 660	3 227	5 000	0
ÅRSRESULTAT		263 483	144 293	103 300	55 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		263 483	144 293		



Konfektfabrikken 4 Sameie

KONFEKTFABRIKKEN 4 SAMEIE ORG.NR. 913 741 730, KUNDENR. 7416

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 202	0
Kundefordringer		0	2 400
Forskuddsbetalte kostnader		0	91 718
Driftskonto OBOS-banken		620 992	414 257
Sparekonto OBOS-banken		311 305	309 814
SUM OMLØPSMIDLER		935 499	818 189
SUM EIENDELER		935 499	818 189
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		822 133	558 650
SUM EGENKAPITAL		822 133	558 650
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 312	29 240
Leverandørgjeld		38 982	220 264
Annen kortsiktig gjeld	13	46 072	10 035
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 367	259 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		935 499	818 189
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.05.2021

Styret i Konfektfabrikken 4 Sameie

Tor Sigmund Walen /s/
Ruben Karlsnes Skilnand /s/

Olivier Butstraen /s/

Ole Magnar Kvåle /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 295 958
Felleskostnader	425 095
Felleskostnader brøk	130 032
Bredbånd	62 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 914 049

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskonro	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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.



Konfektfabrikken 4 Sameie

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 228.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-699
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 920
S.7214 Konfektfabrikken 1 Sameie	-630
SUM KONSULENTHONORAR	-7 249

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-52 151
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 055
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 856
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 427
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-231 364

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-285 736
Renovasjonsavgift	-171 045
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-456 781

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-58 368
Fjernvarme	-236 845
SUM ENERGI / FYRING	-295 214

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-158 644
Renhold ved firmaer	-118 504
Snørydding	-19 675
Trykksaker	-1 018
Andre kontorkostnader	-35
Porto	-1 534
Bank- og kortgebyr	-3 144



Konfektfabrikken 4 Sameie

Velferdskostnader	-2 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-305 054

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	169
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 491
SUM FINANSINTEKTER	1 660

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ishavskraft, strøm desember	-4 536
Fortum Oslo Varme, desember	-32 297
S.7214 Konfektfabrikken 1 Sameie, vaktmesteroppdrag	-8 750
Hafslund Strøm, desember	-489
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-46 072



Annem 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 6606496. 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 sløkkeutstyr 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 80 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valg av 1 styremedlem for 2 år, og 2 varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Ulf Cato Madsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ann Rebecka Tjulander

Stein Ivar Hovland



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 innkreving 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.