

## **Til seksjonseierne i Brødfabrikken Garasjesameie**

**Velkommen til årsmøte, mandag 13. mai 2019 kl. 1900 på Frydenberg skole**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brødfabrikken Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. garasje plass, totalt 98 plasser utgjør 1274 /2585 stemmer.

Sameiet Brødfabrikken har 1124 /2585 stemmer.

Sameiet Lille Brødfabrikk har 187/2585 stemmer.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

Se siste side

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Brødfabrikken Garasjesameie  
avholdes mandag 13. mai 2019 kl.19:00 på Frydenberg skole**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2018**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomite

Oslo, 25.04.2019

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Bassam Abed Poles Asmaro    Trine Skarvang    Nadette Narum

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bassam Abed Poles Asmaro	Lørenvangen 1
Nestleder	Trine Skarvang	Lørenvangen 5
Styremedlem	Nadette Narum	Lørenvangen 5
Varamedlem	Sissel Iren Orstein Wiik	Lørenvangen 1

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

### Generelle opplysninger om Brødfabrikken Garasjesameie

Brødfabrikken Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919305835, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Eiendommen er en anleggseiendom organisert som et tingsrettslig sameie.

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.

Brødfabrikken Garasjesameie 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 i Brødfabrikken Garasjesameie har vært i drift i hele 2018. Det har vært gjennomført ettårsbefaringer i garasjeanlegget inkl. bodområdene i september 2018. Alle punkter registrert under befaringen har blitt utbedret av BundeBygg

### Styrets aktivitet i perioden

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie har per 29 april 2019 hatt 9 styremøter og behandlet 31 saker.

Styret har hatt flere møter og befaringer med BundeBygg vedr. reklamasjoner og krav til utbedringer.

### **Ekstraordinære sameiermøter**

Sameiet gjennomførte første ordinære årsmøte 24.april 2018 og ekstraordinært sameiermøte 29. november 2018 på Frydenberg skole. Dette ble gjennomført for å vedta justerte vedtekter iht. at styret hadde tatt over driften fra utbygger.

### **Bomiljø – trafikkforhold**

Avtale med Østlandske Parkering AS om overvåking av sameiet utearealer og garasjeanlegg har vært uendret. Sameiet har hatt flere utfordringer med feilparkeringer i garasjene, hvor de fleste ble løst ved å ringe til eier. I de tilfellene det ikke har hjulpet, har sameiet tilkalt Østlandske Parkering AS for å gi et forelegg og evt. borttauing. Det har vært et tilfelle av borttauing og 8 tilfeller med illeggelse av kontroll sanksjon. Det er særlig en enkeltperson som har leid garasjeplass som har vært et problem.

Det er fortsatt ingen kostnad forbundet med kontrollene fra Østlandske for sameiet. Deres inntekter er de kontrollavgifter som de utsteder.

### **Endring av felleskostnader**

Styret har vurdert at det ikke er nødvendig å øke felleskostnadene for garasjeplassiere

Grunnet økning i strømkostander pga. manglende historikk, er reelle kostnader høyere enn det vi har antatt tidligere og må derfor øke felleskostnadene med 20 % for boligsameiene. Økningen trer i kraft 01.05.2019.

Styret kalte inn i 2018 uteglemt 2x felleskostnader fra samtlige andelseiere for å øke likviditeten til Garasjesameie.

### **Informasjonskanaler**

Sameiet har etablert eget nettsted [www.Brødfabrikken.no](http://www.Brødfabrikken.no) for å formidle informasjon om sameiet.

Sameiet har også en egen Facebook side, Sameiet Brødfabrikken, hvor både styret informerer beboere og beboere kan skrive innlegg.

### **Reklamasjoner**

Styret har arbeidet veldig aktivt med å sende inn totalt 10 reklamasjoner i 2018 og følger opp flere uavklarte reklamasjoner fra tidligere driftsår.

### **Inngåtte avtaler/kontrakter**

Ingen nye avtaler i driftsår 2018.

### **Kurs**

Det har ikke vært behov for å delta på kurs

### **Utførte arbeider i garasjen**

Det har blitt utført følgende arbeider:

- Lukket område for sykkelparkering i liten garasje del, BundeEiendom som betalte den.
- Ladeinfrastruktur for midtplasserte garasjeplasser i den store garasjedelen
- Etablering av styresystem for snøsmelteanlegget, reklamasjonsarbeid
- Maling av vegg i lille garasjedel, reklamasjonsarbeid

- Montering av påkjøringssikre rekkverk rundt kritiske vannrør i garasjen, reklamasjonsarbeid
- Montert sladerespeil og piler for kjøreretning i garasjen.
- Installert trådløst nettverk i garasjen

### **Planer for årene framover**

Ingen.

### **Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover**

Ingen.

### **Styrets rutiner for behandling av restanser**

Sameiet har engasjert OBOS som sin forretningsfører. OBOS har oppfølgingsrutiner for å purre på restanser. Dersom restansene ikke gjøres opp etter andre purring blir kravet sendt over til Hammersborg inkasso for videre innkreving i henhold til lovverket.

### **Vedlikeholdsarbeider utover normalt vedlikehold**

Ingen konkrete planer

### **Øvrige forhold som kan være av interesse for beboerne**

Ingen

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 221 171.

Dette er kr 313 171 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har vært foretatt en ekstraordinær innbetaling av felleskostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av portåpnere.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 771 387.

Dette er kr 45 301 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke har gått noe til strøm og mindre til andre driftskostnader enn budsjettet. I tillegg er det budsjettet med kommunale avgifter, men dette faktureres direkte til boligsselskapene.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 451 515 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 481 693.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

Det er budsjettet med normal drift i 2019.

### **Energikostnader**

Sameiet ser at kostnader for energi(strøm) ikke har vært medtatt tidligere da Hafslund ikke har fakturert oss siden overtagelse i 2017.

Budsjetterte kostnader er derfor juster opp til å gjenspeile det vi forventer i kostnader for 2019.

### **Forsikring**

Det er budsjettet med kr 27 500 i forsikringspremie for 2019. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brødfabrikken Garasjesameie.

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

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for garasjeplasseiere og en økning på 20 % for boligsameiene for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **Konsulentonorar**

I budsjettet har styret tatt høyde for å benytte eksterne konsulenter til å skrive en rapport om tilstanden på betongen i garasjen og rapport om aktuelle tiltak/avbøtende tiltak for å bedre situasjon mtp. vannansamlinger.



## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Brødfabrikken Garasjesameies årsregnskap.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 årsrapport.

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

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

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. april 2019  
BDO AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Hans Petter Urkedal'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Hans Petter Urkedal  
Registrert revisor



**BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE**  
**ORG.NR. 919 305 835, KUNDENR. 7771**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 181 896	213 381	908 000	1 051 629
Andre inntekter	3	39 275	0	0	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 221 171</b>	<b>213 381</b>	<b>908 000</b>	<b>1 061 629</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	0	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	0	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 915	-8 005	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-37 970	-9 375	-38 250	-38 250
Konsulenthonorar	7	-6 600	-6 449	-5 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-355 490	-58 928	-234 791	-304 000
Forsikringer		-23 364	-10 954	-23 200	-27 500
Kommunale avgifter		0	0	-73 612	0
Elektrisk energi/fyring	9	-30 652	0	-60 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-238 937	-90 188	-303 375	-272 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-771 387</b>	<b>-183 898</b>	<b>-816 688</b>	<b>-1 053 210</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>449 784</b>	<b>29 483</b>	<b>91 312</b>	<b>8 419</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 768	695	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-37	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 731</b>	<b>695</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>451 515</b>	<b>30 178</b>	<b>93 312</b>	<b>10 419</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		451 515	30 178		

**BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE  
ORG.NR. 919 305 835, KUNDENR. 7771**

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		26 511	2 666
Kortsiktige fordringer	13	88 240	36 301
Energiavregning	14	84 545	0
Driftskonto OBOS-banken		709 465	99 357
Sparekonto OBOS-banken		874	300 256
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>909 635</b>	<b>438 580</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>909 635</b>	<b>438 580</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		481 693	30 178
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>481 693</b>	<b>30 178</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 400	2 080
Leverandørgjeld		208 757	248 085
Energiavregning		0	40 091
Annen kortsiktig gjeld	15	200 785	118 146
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>427 942</b>	<b>408 402</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>909 635</b>	<b>438 580</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_.\_\_.2019,

Styret i Brødfabrikken Garasjesameie

Bassam Abed Poles Asmaro

Nadette Narum

Trine Skarvang

**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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Ekstra innkreving felleskostnader	297 344
Teknisk rom/bod/felles Sameiet Brødfabrikken	505 348
Garasjer	276 800
Teknisk rom/bod/felles Sameiet Lille Brødfabrikken	101 724
Korreksjon 2017	680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 181 896</b>

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

Korrigeringer på reskontro	375
Leie MC-plass	400
Portåpnere	38 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>39 275</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2017/2018, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 915.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-6 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 600</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-4 625
Drift/vedlikehold elektro	-16 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-112 740
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 817
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-175 433
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-15 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-355 490</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader, differanse i energiavregning fra ISTA 2017	-30 652
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-30 652</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-112 500
Vakthold	-122 988
Andre kontorkostnader	-150
Porto	-999
Bank- og kortgebyr	-2 300
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-238 937</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	733
Renter av sparekonto i OBOS-banken	618
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	417
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 768</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-37
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37</b>

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjer ekstrainnkrevet for 2018	39 200
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	49 040
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>88 240</b>

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

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2018	-1 105 920
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-1 105 920</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme 2018	1 226 077
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 226 077</b>

Uoppgjorte avregninger 2017 (avregnes mot felleskostnader i april 2019)	-35 612
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>84 545</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

ISTA omkostninger avregning 2017

-9 738

Påløpte kostnader

-191 047

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-200 785**

---

## Godtgjørelse til styret

Det sittende styre ble valgt på årsmøtet i april 2018. Styret har ledet og drifet sameiet videre det første året og nå over i andre året. Det har vært gjennom ettårs-befaringer og arbeider fortsatt med mangler og reklamasjoner etter overtagelsen og ettårs-befaringen. Det er flere små og store vesentlige reklamasjoner.

Styret forslår derfor kr. 60.000 i styregodtgjørelse for 2018 som styremedlemmene fordeler seg imellom.

## Valg av tillitsvalgte

Det ble bestemt i forrige årsmøte at Brødfabrikken Garasjesameie skulle se på en løsning med å slå seg sammen Sameiet Brødfabrikken:

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år kom det ingen forslag.

**Vedtak: Punkt D trekkes med begrunnelse at man jobber for sammenslåing med boligsameiet.**

*Utdrag fra årsmøte protokoll 2018*

På grunn av dette, ble det ikke valgt noe valgkomite. Arbeidet med sammenslåing er enda ikke avsluttet Styret har derfor selv arbeidet med å få andelseiere inn i styret.

## STYRETS INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

### A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Nadette Narum	Lørenvangen 5	2 år, gjenvalg
---------------	---------------	----------------

### B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Sissel Wiik	Lørenvangen 1	1 år, gjenvalg
-------------	---------------	----------------

### C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ragnar Furru	Lørenveien 55 C	1 år, ny
Tomas Robert Eriksson	Lørenvangen 5	1 år, ny

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret har kontor i Lørenveien 55 A, 1.etg med kontortid som blir publisert via nettsted/Facebook. Styrerrommet har e-post [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no). Se Sameiet Brødfabrikkens hjemmeside på [www.brodfabrikken.no](http://www.brodfabrikken.no) for ytterligere informasjon.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Vaktmesterdrift AS er engasjert med to dager i uken a 2 timer. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes via e-post [drift@brodfabrikken.no](mailto:drift@brodfabrikken.no). Vaktmesteravtalen har en tilkallingsmulighet utenom driftsdagene. Styret har byttet til vaktmester, ny avtale med NORSK EIENDOMSFORVALTNING AS NORSK EIENDOMSSERVICE AS trer i kraft 01.06.2019.

### **Parkering**

Sameiet har 98 garasjeplasser som eies av seksjonseiere. Alle garasjeplassene er solgt.

### **Nøkler - portåpner**

Nøkler bestilles hos [hms@brodfabrikken.no](mailto:hms@brodfabrikken.no).

Portåpnerbrikke og telefonnr. til åpning av port bestilles hos [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no).

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1485858. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no) . Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **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.

Brødfabrikken Garasjesameie benytter Sameiet Brødfabrikken sine HMS rutiner og oppfølgingsprogram (OBOS HMS MODUL) som ivaretar HMS i sameiet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Sameiet har ingen ansatte. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



## Ladestasjon for El-bil

Vi har nå et av Norges største og mest moderne anlegg for private ladestasjoner i boligsameier. Det er 45 stk. som har fått etablert ladestasjon, og anlegget stort nok til at alle garasjeplasseiere kan få etablert en ladestasjon på sin plass.

Vi har ikke erfart noen feil med disse.

Pris for en ladestasjon er rundt kr. 30 000

Det tar ca. 2-3 uker fra bestilling til ferdig installasjon.

Bestilles ved å sende en mail til [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no)

## Vann i garasjen

Styret jobbet veldig aktivt i vinter med å få noen til å suge opp alt vannet. Det har vært veldig vanskelig å finne en leverandør av en slik tjeneste.

Styret hadde først engasjert vår vaktmester til å suge opp alt slik som i fjor. Det utførte de delvis i lille del av garasjen. Deretter ga de opp med det utstyret de har tilgjengelig.

Deretter engasjerte vi et profesjonelt firma som driver med dette. Det viste seg at de hadde bil med tank som var for stor til å kunne kjøre ned i garasjen, og de hadde små sugemaskiner som hadde så mye utslipp av eksos at de måtte gi opp.

Vi engasjerte igjen et annet profesjonelt firma til å ta seg av jobben, og de gjorde en veldig bra jobb. De skal vi henvende oss til ved vann i garasjen, slik at det ikke oppstår store vandammer.

Styret er fullt klar over at det ikke er bra med alt vannet hverken for folk å gå i, for biler og sykler å være i den fuktige garasjen, eller for selve bygningen.

Styret vil også vurdere å engasjere et rådgivende selskap for å finne ut om det er alternative løsninger til dreninger og/eller grunnlag til reklamasjon mot entreprenør/utbygger.

## Nettverk

Styret har installert kablet og trådløst nettverk i garasjen. I hovedsak for å serve ladestasjonene, men garasjeplasseiere kan benytte seg av dette også.

Det er mulig å ringe via WiFi på nyere telefoner, men det må aktiveres fra innstillingene på telefonen.

**SSID:** Brodfabrikken\_Garasje

**Passord:** BFGarasje2017

## Oppheng i bodene

Oppheng av hyller, knekter eller lignede på betongvegg i bodene for oppbevaring tillates etter å ha sendt en mail med forklaring av plassering til styret på [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no)

## Stikkontakt i bodene

Det er mulig å søke om å få stikkontakt i boden sin. Pris og retningslinjer er fortsatt under utarbeidelse.

Dersom det er en interesse for det, send en mail til [garasje@brodfabrikken.no](mailto:garasje@brodfabrikken.no)

Registreringsblankett og fullmakt

**7771 Brødfabrikken Garasjesameie**  
**REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Parkeringsplassnr.:**

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem av denne retten,  
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: **Brødfabrikken Garasjesameie**

**Eierens underskrift og dato:**

.....  
**(Eierens underskrift)**

.....  
**(Dato)**