



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 605 962
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	444 523	438 820
Sum inntekter		444 523	438 820
Kostnader			
Lønnskostnad	,	45 640	45 640
Annen driftskostnad	„„„„	517 350	767 621
Sum kostnader		562 990	813 261
Driftsresultat		-118 467	-374 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 937	23 449
Sum finansinntekter		8 937	23 449
Annen finanskostnad			722
Sum finanskostnader		0	722
Netto finans		8 937	22 727
Ordinært resultat før skattekostnad		-109 530	-351 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		-109 530	-351 714
Årsresultat		-109 530	-351 714
Totalresultat		-109 530	-351 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-109 530	-351 714
Sum overføringer og disponeringer		-109 530	-351 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		230	1 098
Sum fordringer		230	1 098
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		335 245	572 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		335 245	572 140
Sum omløpsmidler		335 475	573 238
SUM EIENDELER		335 476	573 239

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		288 549	398 079
Sum opptjent egenkapital		288 549	398 079
Sum egenkapital		288 549	398 079
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		36 975	170 983
Annen kortsiktig gjeld		9 952	4 177
Sum kortsiktig gjeld		46 927	175 160
Sum gjeld		46 927	175 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		335 476	573 239



Til seksjonseierne i Salmakertunet Garasjeanlegg

Velkommen til årsmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Salmakertunet Garasjeanlegg det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

I årsmøtet har sameierne stemmerett etter fullmakt fra styrene i sameiene/borettslagene på Salmakertunet.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Salmakertunet Garasjeanlegg
avholdes mandag 25.april 2016 kl. kl. 1900 i Menighetshuset, Kirkeveien 3**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av dagsorden
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede
- D) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tillegg ordensreglene §§6 og 9
 - B) Endring vedtektene § 11(ny tekst)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski, 9.3.2016

Styret i Salmakertunet Garasjeanlegg

Stein Mahle/s/ Arild O. Dahle/s/ Harald Sjølie/s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Salmakertunet Garasjeanlegg

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøtet har Garasjestyret bestått av:

Leder	Stein Mahle	Salmakertunet 10
Styremedlem	Harald Sjølie	Salmakertunet 3
Styremedlem	Arild O. Dahle	Salmakertunet 5
Varamedlem	Ruth Huset	Salmakertunet 3

Styrets medlemmer har bestått av 3 menn og 1 kvinne.

Garasjeanleggets Styre sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg eller ansettelse.

Generelle opplysninger om Salmakertunet Garasjeanlegg

Salmakertunet Garasjeanlegg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998 605 962, og ligger i Ski kommune.

Garasjeanlegget driver ikke med forskning- og utviklingsaktiviteter.

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

Salmakertunet Garasjeanlegg har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning As i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Garasjeanleggets revisor er Alpha Revisjon AS



Styrets arbeid

Styrets årsberetning gjelder for perioden fra ordinært årsmøte 14. april 2015 til ordinært årsmøte 25. april 2016.

Det er i perioden avholdt 10 styremøter. Det har også vært en løpende dialog innad i styret og mot forretningsfører.

Det har ikke vært noen endring av styrets medlemmer i perioden.

Vedlikehold

Softwaren til porttelefonen ble oppgradert sensommeren 2015. Dette gjør at vi nå vesentlig enklere kan oppdatere brukere fra vår egen datamaskin. Dessverre så fikk vi samtidig en feil på en PC som skapte uorden i systemet, og som medførte at en del brukere ble «kastet ut». Dette ble rettet opp i løpet av høsten og systemet fungerer meget bra nå.

Vi fikk i løpet av vinteren problemer med at porten kjørte seg fast i issvuller og softwaren måtte restarteres. Vi har fått hevet porten som en foreløpig løsning, men det bør legges ned en varmekabel under porten som en varig løsning. Dette er planlagt gjort til våren.

Vi fortsetter det forrige styrets utskiftning av lysarmaturer. Styret har vurdert LED-armaturer, men p.t. er dette alt for dyrt. Her faller riktignok prisene hele tiden, slik at i fremtiden vil vi nok gå over til dette.

Det er blitt satt opp speil ved inngangene til 9/7 og 5/3 da disse inngangene er vanskelig å se når man kjører ut av garasjen. Disse speilene sitter på motsatt vegg (høyre side når man kjører ut) og gjør inngangen oversiktlig for de kjørende, samt at de som kommer ut av disse dørene lettere kan se bilene.

Alle brannslukningsapparatene i garasjeanlegget er ettersett og funnet i orden.

Brannalarm

Vi har hatt noen problemer med falske brannalarmer. Dette viste seg å være en sensor med en feil. Denne ble skiftet i høst, og siden har vi ikke hatt dette problemet.

Ved et uhell i forbindelse med en flytting rett før Jul ble en brannalarmvarsler trykket inn og alarmen gikk i garasjeanlegget, og branndørene gikk igjen. Beboerne i 3/5 ble varslet via sin egen brannalarm og Brannvesenet rykket ut. Så langt fungerte alt som det skulle, heldigvis var det ingen brann. Men det vi i Styret reagerte på er at utenom 3/5 så var det ingen som hørte alarmen før de kom inn i garasjeanlegget. Etter styrets oppfatning burde det ha vært alarm både i trappoppgang og kanskje også svalgangene. Dette for å advare folk mot å gå inn i garasjen. Det kan være skjebnesvangert i en virkelig brann. Men trappehusene og svalgangene er utenfor Garasjestyrets mandat.

Dermed har spørsmålet om ikke alarmene burde ha vært underlagt Teknisk Utvalg dukket opp. Dette er noe styret vil jobbe videre med fremover.

Firma Sectech AS som er leverandør til alarmsystemet har inspisert dette. Selve alarmeren ble funnet i orden. Det eneste de påpekte er at det burde ha vært skrevet protokoll på alle hendelser.

Status parkering

Det er totalt 233 parkeringsplasser i Garasjeanlegget. Dog er ikke alle egnet til bilparkering.

Disse disponeres som følger:

154 eide plasser

23 utleieplasser til beboere, hvorav en er dobbelt plass og 2 er trange plasser.

30 utleieplasser til Politiet, hvorav 2 plasser med anledning til ladning av el-bil.

16 Gjesteparkeringsplasser

6 plasser til sykkelparkering

1 plass som disponeres av Garasje-/Utomhusstyret

3 HC plasser.

Økonomi

Nåværende Styre overtok et budsjett som gikk i minus med kr. 85.680,- før finansinntekter. Finansinntektene var satt til kr. 20.000,- slik at ifølge budsjettet lå Garasjeanlegget an til å gå i minus med kr. 65.680,-. Med dagens rentesituasjon bør vi ta finansinntekter med en «klype salt». tillegg til dette var egenkapitalen redusert fra kr. 749.793,- i 2013 til kr. 398.079 i 2014. Med andre ord en nærmest halvering. Dette skyldes at man under det forrige styret gikk over til en annen beregning av oppvarming som slo negativt ut for regnskapet til Garasjeanlegget.

Dette var en økonomisk situasjon som vi i Styret måtte ta tak i. Siden utgiftene er låst så er de kun inntektene vi kunne gjøre noe med.

Styret besluttet derfor fra og med 1/1-2016 å øke inntektene fra eide plasser fra kr. 100,- pr. måned til kr. 200,- pr. måned.

Videre besluttet Styret å øke prisene på leide plasser fra kr. 250,- pr. måned til kr. 300,- pr. måned.

* Dette vil bedre økonomien med ca. 200.000,- pr. år. Styret regner med at vi dermed vil kunne styrke egenkapitalen vår med i overkant av kr. 100.000,- pr. år. Styret ser det slik at Garasjeanlegget bør ha en egenkapital på nivå med det vi hadde i 2013.

Skader i forbindelse med ombygging av Jernbanen

Vi har hatt inspeksjon av et konsulentfirma (Rambøll AS) på oppdrag fra Jernbaneverket. Det ble tatt bilder og selve garasjeanlegget ble fysisk inspisert.

Det ble ikke på det tidspunktet funnet noen skader som kan tilbakeføres til disse arbeidene. Dette gjør at vi vil stå sterkere om slike skader skulle dukke opp på et senere tidspunkt.

Videoovervåking

Videosystemet vårt er i dag gammeldags og tungvint å bruke. Det bør moderniseres, spørsmålet styret stiller seg er om det også burde ha vært utvidet. I dag viser videoen kun inngangsdørene og porten. Dette er et spørsmål som styret vil overlate til det nye styret å ta tak i.

Skadedyr

Salmakertunet har fått rotteplage. I følge kommunen skyldes dette alt regnværet i sommer som oversvømte kloakkanlegget til kommunen som igjen medførte at rottene som normalt holder til der kom opp i dagen. Dette er først og fremst et problem for utomhus og søppelkassene, men også garasjeanlegget er utsatt i denne sammenheng. Vi inngikk derfor et samarbeid med Utomhus og hyret inn Arbida AS, (etter anbefaling fra Ski Kommune) til å sette ut og drifte giftkasser. Det var fra før 5 stk. slike i garasjeanlegget som ikke var i drift, disse ble erstattet. Arbida vil inspisere disse kassene 4 ganger i året. Rapport etter første gang er at det er tatt noe gift, men så lite at det sannsynligvis er mus, ikke rotter. Mus trekker inn i varmen om vinteren noe rotter tydeligvis ikke gjør i så stor grad.

Søppel i Garasjeanlegget

Garasjeanlegget fremstår som rent og ryddig. Den eneste plassen hvor det i utgangspunktet var mye søppel var plass nr. 2. Flaut nok er dette den plassen som Garasje- og Utomhusstyret disponerer. Her er det nå ryddet opp. Styret vil presisere viktigheten av å holde det ryddig og rent i Garasjeanlegget både med hensyn til brannfare og skadedyr.

Uønskede hendelser

Vi har stort sett vært forskånet for dette i denne perioden. Det eneste vi har opplevd er en påkjørsel ved utkjøringen fra parkeringen fra nr. 4. Denne plassen er nå sikret. Dette kan endre seg når Ski blir en «storby», da må vi muligens ty til kraftigere sikkerhetstiltak.

Misbruk av gjesteparkeringsplasser

Vi har opplevd noen tilfeller av at folk som ikke hører til i Salmakertunet bruker gjesteplassene våre som pendleparkeringsplasser når de er på jobb og også på ferie.

Dette er så langt ikke noe stort problem, men kan bli det når og om Kommunens parkering ved Jernbanen flyttes/nedlegges. Når og om dette vil skje så må Styret utarbeide løsninger.

Ski 9.mars 2016

Stein Mahle	Arild O. Dahle	Harald Sjølie
Styreleder	styremedlem	styremedlem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr **444 523,-** og er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr **562 990,-**.

Dette er kr 38 490,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nødvendig vedlikehold av blant annet garasjeporten.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **109 530** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr **288 549,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinære vedlikeholdsoppgaver.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er budsjettert økt med kr 1 789,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Salmakertunet Garasjeanlegg.

Lån

Salmakertunet Garasjeanlegg har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 1.1.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ski, 9.3.2016
Styret i Salmakertunet Garasjeanlegg

Stein Mahle/s/ Arild O. Dahle/s/ Harald Sjølie/s/



Til årsmøtet i
Salmakertunet Garasjeanlegg

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Salmakertunet Garasjeanlegg som viser et underskudd på kr 109.530. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Salmakertunet Garasjeanlegg per 31. desember 2015 og av sameiets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. mars 2016

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)
registrert revisor



4185 - SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	443 773	438 820	440 000	677 000
Andre inntekter	3	750	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		444 523	438 820	440 000	677 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-3 750	-3 625	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-43 230	-41 850	-43 000	45 000
Konsulenthonorar	7	-6 810	-4 713	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-83 704	-202 508	-40 000	-53 000
Forsikringer		-32 211	-29 826	-32 000	-34 000
Energi/fyring	9	-253 006	-395 018	-260 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-94 639	-90 082	-89 500	-93 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-562 990	-813 261	-524 500	-565 000
DRIFTSRESULTAT		-118 467	-374 441	-84 500	112 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 937	23 449	20 000	14 000
Finanskostnader		0	-722	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 937	22 727	20 000	14 000
ÅRSRESULTAT		-109 530	-351 714	-64 500	126 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-109 530	-351 714		



4185 - SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		230	1 098
Driftskonto OBOS-banken		54 898	46 711
Sparekonto OBOS-banken		280 347	525 429
SUM OMLØPSMIDLER		335 475	573 238
SUM EIENDELER		335 476	573 239
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		288 549	398 079
SUM EGENKAPITAL		288 549	398 079
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 952	4 177
Leverandørgjeld		36 975	170 983
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 927	175 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		335 476	573 239
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 9.3.2016,
STYRET I SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG

Stein Mahle/s/

Arild O. Dahle/s/

Harald Sjølie/s/



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Garasjeleie	200 800
Leie garasjer	397 670
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	598 470

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-11 950
Leie garasjer	-142 747
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	443 773

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjer	750
SUM ANDRE INNTEKTER	750

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 810

SUM KONSULENTHONORAR -6 810**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -1 125

Drift/vedlikehold elektro -1 875

Drift/vedlikehold brannsikring -11 867

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -68 838

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -83 704**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -50 064

Fjernvarme -202 943

SUM ENERGI / FYRING -253 006**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -5 500

Driftsmateriell -580

Lyspærer og sikringer -2 657

Vaktmestertjenester -63 076

Renhold ved firmaer -5 734

Kontor- og datarekvisita -1 496

Kopieringsmaterieill -318

Trykksaker -6 468

Telefon, annet -275

Porto -3 929

Bank- og kortgebyr -4 106

Velferds kostnader -500



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-94 639
----------------------------------	----------------

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 918
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6
Andre renteinntekter	3 870
SUM FINANSINNEKTER	8 937

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med utstyr	
Tilgang 2011	1
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------



Til

Salmakertunets Garasjeanleggs Sameiermøte 2016.

Forslag til endringer/tillegg til vedtekter/ordensregler

Ordensreglene (tillegg til nåværende tekst):

§6 Tilgang for gjester i Garasjeanlegget

Beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjeanlegget. Ukjente personer som via porttelefon eller på annen måte ber om tilgang, skal henvises til utendørs parkeringer. Dette gjelder også for servicepersonell, hjemmehjelp og offentlige tjenestemenn som politi og brannvesen. Det er ikke tillatt å stå parkert på en gjesteplass med enn 3 døgn sammenhengende uten å ha innhentet tillatelse fra Styret.

§9 Åpning av garasjeport med telefon.

Hvem skal ha mulighet til å åpne med telefon:

Det er kun beboere på Salmakertunet som skal ha fri adgang til Garasjeanlegget. Gjester skal slippes inn av beboerne. Det er med andre ord ikke anledning til å registrere telefonnummer til barn, familie, venner og lignende.

Eiere av leilighet på Salmakertunet som leier ut denne med garasjeplass, skal ikke ha telefonadgang til garasjeanlegget.

Vedtektene §11 (Ny tekst):

Ved overtredelse av vedtekter/ordensregler kan Styret organisere borttauing av biler som ikke hører hjemme i Garasjeanlegget. Varselskilt om dette skal være montert ved inngangsporten til garasjen.

^ Ski 7/3-2015

Styret Salmakertunet Garasjeanlegg.

Stein Mahle Arild O. Dahle Harald Sjølie



Orientering om garasjeanleggets drift

Forsikring

Garasjeanleggets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76560631. 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 02333, 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 garasjeanleggets 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

I henhold til forskriftene skal det være installert brannslukningsapparat eller brannslange i garasjen.

HMS

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har garasjeanlegget 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.