



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - 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: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: 25.04.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		637 102	444 523
<b>Sum inntekter</b>		<b>637 102</b>	<b>444 523</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		635 886	517 350
<b>Sum kostnader</b>		<b>681 526</b>	<b>562 990</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-44 425</b>	<b>-118 467</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 189	8 937
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 189</b>	<b>8 937</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 189</b>	<b>8 937</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-38 236</b>	<b>-109 530</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-38 236</b>	<b>-109 530</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-38 236</b>	<b>-109 530</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-38 236</b>	<b>-109 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 236	-109 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-38 236</b>	<b>-109 530</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 317	230
Sum fordringer		10 317	230
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		337 637	335 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		337 637	335 245
Sum omløpsmidler		347 954	335 475
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>347 955</b>	<b>335 476</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		250 313	288 549
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>250 313</b>	<b>288 549</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>250 313</b>	<b>288 549</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		92 565	36 975
Annen kortsiktig gjeld		5 077	9 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>97 642</b>	<b>46 927</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>97 642</b>	<b>46 927</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>347 955</b>	<b>335 476</b>



## Til seksjonseierne i Salmakertunet Garasjeanlegg

### **Velkommen til årsmøte.**

Innkallingen inneholder garasjeanleggets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for garasjeanlegget 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 de som har en andel i garasjeanlegget tilhørende sin seksjon stemme, tale og forslagsrett etter fullmakt fra styrene i sameiene/borettslagene på Salmakertunet.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Eieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Salmakertunet Garasjeanlegg  
avholdes 25.april 2017 kl. 1900 i Servicesenteret, Kirkeveien 3, 1400 Ski .**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2016

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av ordensreglene pkt 4, 6 og 7
- B) Forslag om endring av vedtektene § 2

Forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski, 28.03.2017

Styret i Salmakertunet Garasjeanlegg

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



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har garasjeanleggets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Garasjeanlegget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Salmakertunet Garasjeanlegg

Salmakertunet Garasjeanlegg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998605962, og ligger i Ski kommune.

Garasjeanlegget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Salmakertunet Garasjeanlegg 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. Garasjeanleggets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Styrets årsberetning gjelder for perioden fra ordinært årsmøte 25. april 2016 til ordinært årsmøte 25. april 2017.

Det er i perioden blitt avholdt 9 styremøter, og det har også i perioden vært løpende dialog innad i styret og mot forretningsfører og andre samarbeidspartnere.

Det har ikke vært noen endring i styrets sammensetting i perioden.

## Vedlikehold

Det som har begynt å prege arbeidet er at de den eldste delen av garasjen vår nå har passert 13 år. Dermed så kommer behovet for vedlikehold mer og mer fram.

## Brannslukningsapparater

Alle apparatene er kontrollert og funnet i orden 20/6-2016.

## Speil

I fjor satte vi opp speil i kjøreveien ved inngangene 9/7 og 5/3 og disse har fungert fint. Men da fikk vi henvendelser fra beboere i nr. 2 og 4 som ønsket speil i utkjøringen til «hovedveien». Disse er nå satt opp og vi har kun fått positive tilbakemeldinger om disse.

## Porten

Som nevnt på forrige Sameiermøtet så hadde vi fått problemer med issvuller under porten. Som en foreløpig løsning ble porten hevet så mye det lot seg gjøre. I sommer som var ble det lagt ned en varmematte i portåpningen og den ser ut til å virke fint. Dermed så regner vi med at dette problemet er løst permanent.

Men porten vår er i drift mer eller mindre kontinuerlig, så vi må beregne at den dermed må ha regelmessig service.

## Videoovervåking

I forrige Sameiermøtet tok Styret opp at vi hadde en utdatert videoovervåking i garasjen, men overlot dette til det nye styret. Så fikk vi en episode der noen hadde kjørt inn i portåpningen og skadet denne. Da viste det seg at kvaliteten på videoopptakene var så dårlig at vi ikke var i stand til å se episoden engang. Styret gikk da inn for å lease et moderne system med mulighet for overvåking via nettet. Det nye systemet har også kameraer som overvåker kjøreveiene pluss porten utenfra. Rent teknisk kan Brannvesen koble seg inn på dette systemet dersom man finner det hensiktsmessig.

## Belysning

Den eldste delen av garasjen har nå ca. 13 år på baken, det er det samme som beregnet levetid på lysarmaturene vi har i garasjen. I forrige Sameiermøte tok vi opp situasjonen med utskifting av lysarmaturer. Vi følte at LED-lys var for dyre, men nå har prisene på disse sunket, og vi føler at det blir feil å bytte ut til gammel teknologi. Fordelen ved LED-armaturer er at der er det ingen lysrør/pærer som skal skiftes. Det har et vesentlig bedre lys som gjelder gjennom hele levetiden. I tillegg bruker de ca. 60% mindre strøm. Levetiden for et LED-armatur er omtrent det samme som en lysstoffrørarmatur (12- 15 år) og da begynner vi å nærme



oss totalt utskifting i hovedveien under 5/3 og 9/7. Vi har innhentet et tilbud fra Ski Elektriske... på dette og så langt kan det se ut som det mest økonomiske er å skifte ut 10 og 10 om gangen etter hvert som armaturene ryker. Riktignok vil det bli rimeligere pr. armatur å skifte ut alle i en stor jobb, men samtidig er vi i en situasjon hvor disse armaturene blir rimeligere halvår for halvår.

## Vifter

Viftene våre har surret og godt nå i over 10 år uten vedlike-/renhold. Da dette gikk opp for styret tok vi umiddelbart kontakt med Follo Boligventilasjon og fikk i stand en årlig serviceavtale med dette firmaet. Viftene er nå rensset og ettersett. Man kan faktisk merke at luften er blitt bedre i Garasjen. Om slike vifter blir holdt rene og vedlike så kan de ha en levetid på 30 – 50 år.

## Brannalarm

Brannalarmen i garasjen fungerer men er av en gammel type. Det er 2 problemer med den.

- 1) Utenom 3/5 som har koblet sin egen alarm på vår så er det ingen utenom de som er i garasjen som hører alarmen om den går.  
2-4-10 har koblet på lysalarmer i sluserommet inn til garasjen slik at folk blir advart før de går inn i garasjen.  
Garasjestyret vil sørge for at noe lignende blir montert på utsiden av porten slik at ingen uforvarende kjører inn i garasjen om alarmen har gått. Dette overlater vi til det nye styret.
- 2) 3/5 har koblet seg på vårt system med et vesentlig nyere og bedre system. Problemet er at disse 2 systemene ikke snakker sammen på en god måte. Derfor har vi hatt mange falskalarmer i garasjen. Vi har hatt en gjennomgang av systemene i høst og fått rettet opp de fleste feilene, og siden det så har vi ikke hatt noen feilalarmer.

Det at hvert sameie skal ha sine egne alarmer er et problem og skulle 9/7 og 2-4-10 bestemme seg for at de også skal koble seg på garasjesystemet med enda nyere anlegg kan vi få fullstendig kaos.

Garasjestyrets ønske her er at det nedsettes et alarmutvalg hvor alle berørte sameier-/borettslagstyrer er representert som får til oppgave å gå gjennom alarmsystemet i Salmakertunet.

## Renhold og orden

Garasjen fremstår som ryddig, men trenger sårt en oppussing. Dette gjelder særlig under 3/5 og 7/9. Dette har vært tema på tidligere Sameiermøte, men ble da nedstemt av økonomiske hensyn. Men før eller senere må vi ta tak i dette. Styret vil overlate til det nye styret å planlegge for dette.

I 2016 ble ikke garasjen feid som vanlig. Dette skyldes at vi opprinnelig hadde planlagt dette i forbindelse med nedlegging av varmematte i portåpningen. Men da det ville medføre at alle måtte finne alternativ parkering i 3 døgn, bestemte vi oss for å kun foreta feiing av kjøreveiene. I år vil vi ha totalfeiing som vanlig til våren.

**Uønskede hendelser.**

Stort sett har vi vært forskånet for dette. Men vi har hatt en påkjørsel med materielle skader på en bil. Det har også vært noen som har kjørt med høyt lass som har ødelagt isolasjonen under varmtvannsrørene ved garasjeporten, vi har fått sikret disse rørene + lagt inn en «sperre» på nøyaktig 205 cm. ved innkjørselen under porten. Videre har vi fått rapport om en stjålet sykkel og påkjørsel på portåpningen så noe har det vært.

**Misbruk av gjesteplasser**

Etter at vi fikk gjennomført 3 dagers regelen så føler vi at vi har god kontroll på dette. Beboere som har hatt gjester som har trent parkeringstid utover dette har fått tillatelse til det fra styret i form av et A-4 ark med aktuelle start- og stoppdatoer. Dette virker å fungere utmerket.

**Automatisk åpning av gangdør ved kjøreport.**

Førrige Sameiermøte påla Styret å vurdere dette, da det er vanskelig å få en sykkel med seg gjennom denne døren. Styret har undersøkt dette og fått svar fra forskjellige tilbydere at dette er fullt mulig med en kost på mellom 30' – 40'. Styret mener dette er unødvendig til en slik kostnad og ber heller beboerne om å bruke kjøreporten når de har med seg sykkel.

**Elektroniske nøkler**

Førrige Sameiermøte påla styret å vurdere dette da man mente at det er nøkler på avveie. Follo Lås & Glass-Sikring kan levere et slikt system, men prisen ligger i 100'-klassen. For å få en nøyaktig pris måtte vi starte en prosess som Styret besluttet å ikke gjøre. Styret kan ikke se at problemet er slik at det kan forsvare kostnader i denne størrelsesorden.

**Status parkering (pr. 1/3-17)**

Det er totalt 233 parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

**Disse disponeres som følger:**

154 eide plasser

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

30 utleieplasser til Politiet.

22 Gjesteparkeringplasser

6 plasser til sykkelparkering

1 plass som disponeres av Garasje-/Utomhusstyret

2 HC plasser.

**Energisparing**

Styret fikk en henvendelse fra det førrige Energiutvalget på Salmakertunet om automatisk styring av både radiatorene og vifteanlegget i garasjen for å spare energi.

Vi har jobbet en del med dette spørsmålet, men det viser seg at kostnadsbildet ved disse investeringene langt overstiger besparelsen som vi kan oppnå.

Dette er noe fremtidige styre kan tenke på når dagens system er modent for utskifting.

Det vi har gjort er at å skru av all oppvarming utenom de 2 ved porten, allikevel er det 14-15 + grader i garasjen. Lysstoffrørene gir nok også en del varme som blir borte når vi går over til LED-lys.

Det som videre kan gjøres er å termo-fotografere taket for å se hvor stort varmetap vi har fra rørene og om vi kan gjøre noe med det. Dette vil vi overlate til det nye styret.

**SMS-kontakt med brukerne.**

OBOS har kommet med et tilbud om en slik tjeneste.

Styret har funnet dette interessant, og vil jobbe videre med dette.

Men på skrivende stund har vi ingen detaljer. Her vil vi komme tilbake med rundskriv når dette kommer på plass.

**Økonomi**

Forrige årsskifte ble prisen på eide plasser øket fra kr. 100,- til kr. 200,-.

For det leide plassene ble prisen øket fra kr. 250,- til kr. 300,-.

Vi har lykket med å redusere underskuddet betraktelig, men dessverre ikke snudd det til overskudd. Riktignok har vi utviklet garasjen gjennom perioden.

Problemet vi sliter med er at våre oppsparte reserver ble halvert i forbindelse med omleggingen av kostnadene til oppvarming. At garasjen bruker nesten like mye varmtvann som 2-4-10 til sammen henger ikke «på greip».

Men det at vår egenkapital ble redusert fra kr. 749.739 til kr. 398.079 i 2014 og at garasjen drev med underskudd i et år før vi fikk tatt tak i det gjør nå at vi mangler egenkapital til større vedlikeholdsarbeider som utskifting av lysarmaturer og oppussing. Dette er noe det nye styret må ta tak i.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av garasjeanleggets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om garasjeanleggets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr **637 102,-**.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr **681 526,-**.

Dette er kr 117 526,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak asfaltering og nødvendig vedlikehold av det elektriske anlegget +brannsikring.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -38 236 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Kommentarer til garasjeanleggets arbeidskapital pr. 31.12.2016.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser garasjeanleggets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 250 313,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

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

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 1 346,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Salmakertunet Garasjeanlegg.

.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester garasjeanlegget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ski, 28.03.2017  
Styret i Salmakertunet Garasjeanlegg

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



Til årsmøtet i  
Salmakertunet Garasjeanlegg

## **UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

### **Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Salmakertunet Garasjeanlegg sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 38.236. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 (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.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet vår under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 <http://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav***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 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, 28. mars 2017

**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly (sign.)  
Registrert revisor



## 4185 - SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	636 100	443 773	677 000	639 000
Andre inntekter	3	1 002	750	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>637 102</b>	<b>444 523</b>	<b>677 000</b>	<b>639 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-10 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-3 875	-3 750	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-44 530	-43 230	-44 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-16 655	-6 810	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-155 269	-83 704	-53 000	-107 000
Forsikringer		-33 654	-32 211	-34 000	-35 000
Energi/fyring	9	-284 069	-253 006	-280 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-97 835	-94 639	-93 000	-127 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-681 526</b>	<b>-562 990</b>	<b>-564 000</b>	<b>-689 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-44 425</b>	<b>-118 467</b>	<b>113 000</b>	<b>-50 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 189	8 937	14 000	9 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 189</b>	<b>8 937</b>	<b>14 000</b>	<b>9 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-38 236</b>	<b>-109 530</b>	<b>127 000</b>	<b>-41 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-38 236	-109 530		



## 4185 - SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG

### BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		334	230
Kortsiktige fordringer	13	9 983	0
Driftskonto OBOS-banken		155 658	54 898
Sparekonto OBOS-banken		181 979	280 347
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>347 954</b>	<b>335 475</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>347 955</b>	<b>335 476</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		250 313	288 549
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>250 313</b>	<b>288 549</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 077	9 952
Leverandørgjeld		92 565	36 975
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>97 642</b>	<b>46 927</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>347 955</b>	<b>335 476</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 28.03.2017,  
STYRET I SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG

Stein Mahle/s/

Arild O. Dahle/s/

Harald Sjølie/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	383 100
Leie garasjer	437 690
Strøm motorvarmere	2 800
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>823 590</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-11 700
Leie garasjer	-176 190
Strøm motorvarmere	400
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>636 100</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie av p-plass	875
Korrigeringer på reskontro	127
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 002</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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 2015/2016, og er på kr 40 000  
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 205, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 216
Andre konsulenthonorarer	-13 439
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 655</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 156
Drift/vedlikehold elektro	-37 899
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 676
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-155 269</b>

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

Elektrisk energi	-42 826
Fjernvarme	-241 244
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-284 069</b>

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

Lokalleie	-500
Driftsmateriell	-650
Lyspærer og sikringer	-1 943
Vaktmestertjenester	-64 716
Kontor- og datarekvisita	-995
Trykksaker	-10 950
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 890
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 205
Telefon, annet	-200
Porto	-3 461
Gaver	-1 149
Bank- og kortgebyr	-4 175
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-97 835</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	201
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 632
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4
Kundeutbytte Gjensidige	4 352
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 189</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med utstyr	
Tilgang 2011	1
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** 0

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

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	9 983
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 983</b>

## Forslag A endring av ordensreglene

### 4. Leie av parkering fra Garasjeanlegg

Boenheter som disponerer flere kjøretøy og derfor har behov for ekstra parkeringsplasser plikter å leie ekstra parkering.

Styret leier ut et antall parkeringsplasser. Leiepris fastsettes av styret. Styret skal opprettholde nok gjesteparkeringer i garasjeanlegget. Styret vil derfor opprette en venteliste hvis etterspørsel etter ekstraparkering er større enn det som er forsvarlig å bruke av gjesteparkeringene.

Beboere med andel i Garasjesameiet på Salmakertunet har også anledning til å leie parkering av andre beboere. Partene står fritt til å avtale leiesum. Det er ikke tillatt for beboere å leie ut parkering til personer/firma uten andel i garasjesameiet. Styret har anledning til å leie ut gjesteparkeringer til Politi. All utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret.

Endring på slutten av avsnitt 2 i § 4:

Parkeringsplasser som beboerne leier av Garasjestyret har 1 – en månedens gjensidig oppsigelsestid regnet fra den 1. i kommende kalendermåned.

### 6. Tilgang for gjester i Garasjeanlegg

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 parkering. Dette gjelder også for servicepersonell, hjemmehjelp og offentlige tjenestemenn som politi og brannvesen. Det er ikke tillatt å stå parkert på en gjesteplass mer enn 3 døgn sammenhengende uten å ha innhentet tillatelse fra styret.

2. og 3. setning foreslås endret til:

Ukjente personer som ber om tilgang, skal henvises til utendørs parkering. Dette gjelder også for servicepersonell og hjemmehjelp.

### 7. Bruk av strøm i Garasjeanlegg

Bruk av strøm fra stikkontakter i garasjeanlegget over lengre perioder skal avklares med styret. Med lengre perioder menes tilkobling uten tilstedeværelse av beboer.

Det foreslås lagt til:

Beboere som ønsker elektrisk tilkobling til ladeenheter (HD-skuter – rullestol – oppladbar bil - etc.) kan gjøre dette så sant det legges opp elektrisitet som tas ut fra den enkelte beboers eget strømskap i kjelleren.

Det er ikke lov å legge opp til større strømmuttak enn 16A.



**Forslag B endring av vedtektene §2**

§2

Sameiet Salmakertunet Garasjeanlegg består av totalt 233 (tallet kan justeres i henhold til endelig oppstilling) parkeringsplasser hvor de enkelte seksjonseiere/andelseiere er tilordnet eksklusiv bruksrett til de garasjeplasser og boder de blir anvist, og som fremgår av vedlegg 1 til nærværende vedtekter. Parkeringene er fordelt på 154 plasser reservert for eiere/deltakere. 71 er avsatt til gjesteparkering. En ideell andel av Garasjeanlegget skal eies av den enkelte seksjonseier/andelseier i de respektive eierseksjonssameier/borettslag.

Foreslås endret til:

§2

Sameiet Salmakertunet Garasjeanlegg består av totalt 233 (tallet kan justeres i henhold til endelig oppstilling) parkeringsplasser hvor de enkelte seksjonseiere/andelseiere er tilordnet eksklusiv bruksrett til de garasjeplasser og boder de blir anvist, og som fremgår av vedlegg 1 til nærværende vedtekter. Parkeringene er fordelt på 154 plasser reservert for eiere/deltakere. 79 er avsatt til gjesteparkering. En ideell andel av Garasjeanlegget skal eies av den enkelte seksjonseier/andelseier i de respektive eierseksjonssameier/ borettslag.



## Orientering om garasjeanleggets drift

### Forsikring

Garasjeanleggets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81057581. 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](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 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.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at garasjeanlegget 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. 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.