



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 809 551
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 025 900	2 054 369
Sum inntekter		2 025 900	2 054 369
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 466 341	1 968 832
Sum kostnader		2 637 491	2 139 982
Driftsresultat		-611 591	-85 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 811	10 501
Sum finansinntekter		9 811	10 501
Annen finanskostnad		11 695	
Sum finanskostnader		11 695	0
Netto finans		-1 884	10 501
Ordinært resultat før skattekostnad		-613 475	-75 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		-613 475	-75 112
Årsresultat		-613 475	-75 112
Totalresultat		-613 475	-75 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-613 475	-75 112
Sum overføringer og disponeringer		-613 475	-75 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		70	70
Andre fordringer		279 469	239 129
Sum fordringer		279 539	239 199
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		747 223	594 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 223	594 902
Sum omløpsmidler		1 026 761	834 102
SUM EIENDELER		1 026 761	834 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			569 259
Udekket tap		44 215	
Sum opptjent egenkapital		-44 215	569 259
Sum egenkapital		-44 215	569 259
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		657 441	
Sum annen langsiktig gjeld		657 441	0
Sum langsiktig gjeld		657 441	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		145	
Leverandørgjeld		383 302	247 674
Annen kortsiktig gjeld		30 089	17 168
Sum kortsiktig gjeld		413 536	264 842
Sum gjeld		1 070 977	264 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 026 761	834 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225008

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 809 551
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 988 809 551
SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 025 900	2 054 369
Sum inntekter		2 025 900	2 054 369
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 466 341	1 968 832
Sum kostnader		2 637 491	2 139 982
Driftsresultat		-611 591	-85 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 811	10 501
Sum finansinntekter		9 811	10 501
Annen finanskostnad		11 695	
Sum finanskostnader		11 695	0
Netto finans		-1 884	10 501
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		-613 475	-75 112
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-613 475	-75 112
Årsresultat		-613 475	-75 112
Totalresultat		-613 475	-75 112
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-613 475	-75 112
Sum overføringer og disponeringer		-613 475	-75 112



Organisasjonsnr: 988 809 551
SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		70	70
Andre fordringer		279 469	239 129
Sum fordringer		279 539	239 199
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		747 223	594 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 223	594 902
Sum omløpsmidler		1 026 761	834 102
SUM EIENDELER		1 026 761	834 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			569 259
Udekket tap		44 215	



Sum opptjent egenkapital	-44 215	569 259
Sum egenkapital	-44 215	569 259
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	657 441	
Sum annen langsiktig gjeld	657 441	0
Sum langsiktig gjeld	657 441	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	145	
Leverandørgjeld	383 302	247 674
Annen kortsiktig gjeld	30 089	17 168
Sum kortsiktig gjeld	413 536	264 842
Sum gjeld	1 070 977	264 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 026 761	834 102



Organisasjonsnr: 988 809 551
SAMEIET SALMAKERTUNET 7 OG 9

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

4182 Salmakertunet 7 og 9 Sameie





Til seksjonseierne i Salmakertunet 7 og 9 Sameie

Velkommen til årsmøte, 15. mars 2022 kl. 1800 på Waldemarhøy.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Salmakertunet 7 og 9 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Salmakertunet 7 og 9 Sameie
avholdes mandag 15. mars 2022 kl. 1800 på Waldemarhøy.**

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. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Felles anlegg for lading av ladbare kjøretøy
- B) Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Ski, 16.02.2022

Styret i Salmakertunet 7 og 9 Sameie

Inger Lise Delphin Smedsrød/s/ Hege Fagervik/s/ Steinar Huser/s/
Arild Langseth/s/ Oddmund Strand/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Lise Delphin Smedsrød	Salmakertunet 7
Styremedlem	Hege Fagervik	Salmakertunet 9
Styremedlem	Steinar Huser	Salmakertunet 9
Styremedlem	Arild Langseth	Salmakertunet 9
Styremedlem	Oddmund Strand	Salmakertunet 7

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Salmakertunet 7 og 9 Sameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

Salmakertunet 7 og 9 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988809551, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Salmakertunet 7 og 9

Gårds- og bruksnummer:

136 228

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

Salmakertunet 7 og 9 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt intern styreleder og fire styremedlemmer. Ett styremedlem flyttet fra Salmakertunet høsten 2021, men har fortsatt sin funksjon. Det er avholdt sju ordinære styremøter. Det er sendt ut seks informasjonsbrev til alle beboere, og det er sendt ut SMS-meldinger.

Styret vedtok å øke fellesutgifter med 10 % fra 01.01.2022. Begrunnelsen for prisøkning var at sameiet hadde hatt store utgifter til vedlikeholdsarbeider på bygningene og at det var stor usikkerhet omkring utgifter til strøm/energi.

Sameiet har tatt opp lån på kr. 700 000, som skal nedbetales over 5 år, i OBOS-banken.

Styret har i perioden benyttet nettløsningen til OBOS, styrerommet.no, for styrearbeid. Denne er arbeidsbesparende og gir god oversikt. Videre har sameierne blitt oppfordret til å logge inn på vibbo.no. Alle informasjonsbrev og annen informasjon blir lagt ut på vibbo.no, men vi vil fortsatt legge brev i alle postkasser.

Norsk Brannvern gjennomførte den årlige kontrollen 30. april. Alle feil som ble påpekt i rapporten, ble meldt til den aktuelle sameier. Det ble kjøpt inn noen nye røykvarslere. I rapporten får vi følgende tilbakemeldinger: For både boenhetene og fellesområdene: Varsling, God; Rømning, God; Slokking, God.

Garasjesameiet har forestått utskifting av alle nød- og ledelys både i garasjen og i fellesområder tilhørende Salmakertunet 7 og 9. Overvåking av anlegget utføres, og årskontroll initieres, av garasjesameiet. Det er også forestått utskifting av brannvarslingsanlegget for garasjen, dette omfatter nye sensorer og varselklokker i trappehus og heissjakt for 7 og 9.

Norsk heiskontroll hadde sin inspeksjon i mars. Det var ingenting å bemerke. Videre har KONE Heis hatt sine periodiske kontroller. Heisen har fungert tilfredsstillende i 2021.

Salmakertunet 7 og 9 har samme avtale som før med Facilitec AS (tidligere TBB) når det gjelder vaktmester tjenester.

Sameiet inngikk ny avtale med Telenor (TV og bredbånd) gjeldende fra 1. mars. Det ble satt inn nye dekodere (4K-dekoder) i alle leiligheter.

Sameiets HMS-plan ble gjennomgått på styremøtet 25. mai. Det ble i etterkant gitt informasjon om oppbevaring av brannfarlig væske (i beboerbrev).

Vi fortsetter samarbeidet med OBOS Prosjekt. Ordningen hvor vi faktureres for de timer vi får konsulentbistand, videreføres.

Forretningsførsel og revisjon blir utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vedlikehold av bygningene

Styreleder og ett styremedlem hadde befaring med OBOS Prosjekt i april. Sameierne hadde i forkant fått beskjed om å melde inn ev. skader, råte osv. i leilighetene. Det var befaring hos ti sameiere i tillegg til den generelle befaringen av bygningene. Det var omfattende råteskader særlig i leiligheter i første og fjerde etasje.



Følgende vedlikeholdsarbeider på fellesområdene ble utført sommeren 2021 (kun de viktigste nevnes)

- Skifting av panel og maling av sydveggene samt utskifting av lekter langs vinduene.
- Tetting av sprekker og hull i betongdekke (bakkeplan og på noen svalganger).
- Vasking av nordvegg (nederst, Salmakertunet 9).
- Maling av bjelker og søyler med brannhemmende maling (1. – 3. etasje, begge bygninger).

Arbeidene ble utført av Alpha Malermester og Oslo & Follo Byggtjenester AS.

Arbeidet med å utbedre panelet på trappehuset pågår fortsatt. Dette er en reklamasjonssak.

Det er oppdaget lekkasje fra tak over svalgangene i fjerde etasje. Så langt har vi fått vite at problemet skyldes dårlig arbeid fra tidligere. Taktekker er kontaktet.

Avtaler

Forsikring. Alle sameiene på Salmakertunet er forsikret gjennom Gjensidige.

TV og bredbånd. Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor for leveranse av TV-signaler og bredbånd (Komplett 5). Dekoderen tilhører Telenor/sameiet og skal ikke fjernes fra leiligheten.

Heis. Sameiet har avtale med KONE Heis om drift og vedlikehold av heisen. Det er en kollektivavtale gjennom OBOS og gir oss rabatt på inspeksjon med faste mellomrom og på reservedeler. Videre fortar Norsk Heiskontroll kontroll av heisen annethvert år (lovpålagt).

HMS. Styret har satt opp en egen HMS-modul på styrerommet.no. Ved å følge den får vi påminnelser om når ulike tiltak må utføres. I vår avtale med Facilitec vil flere av punktene bli fulgt opp av dem. Den årlige kontrollen med Norsk Brannvern er også en del av dette.

For vaktmesteravtale med **Facilitec AS** og avtale med **Norsk Brannvern**, se tidligere omtale.

Det er inngått ny serviceavtale med **Ås Rørleggerbedrift AS** som også innbefatter årlig kontroll og ettersyn av varmeanlegget på Salmakertunet. Det vises til info om vakttelefon m.m på oppslagstavlen og på Vibbo.

Lading av elbil (inkludert ladbar hybridbil)

Høsten 2021 ble det foretatt en undersøkelse som viser at et flertall ønsker å få installert lader for ladbart kjøretøy på sin parkeringsplass så snart felles ladeanlegg etableres. Styret er i kontakt med flere leverandører for å innhente informasjon om alternative løsninger.

Inntil felles ladeanlegg er på plass, må alle som ønsker å installere lader for elbil, søke styret om dette.

Energi/tappevann

Overvåkingen og driften av varmeanlegget på Salmakertunet (SM) ligger under Utomhussameiet.

Tappevann. Da vårt sameie har hatt et mye større tappevannsforbruk enn andre sammenlignbare sameier på Salmakertunet, ble det er foretatt avkorting og avstenging av returledninger og rør, etterisolering og justering av ventiler i 2021.

Nyere målinger viser et redusert tappevannsforbruk i størrelsesorden 20 %, som kan føre til en årlig besparelse på ca. kr 20 000 – 30 000.

Videre ble tappevannsproduksjonen for SM 3-5 og SM 1 skilt ut slik at den kommunale faktura for vannet til produksjon av varmtvannet nå deles mellom SM 7-9 og SM 2-4-10 med fordelingsnøkkel 46/54 % etter antall leiligheter.

Fjernvarme. Når det gjelder fjernvarmen produsert av Follo Fjernvarme, er det inngått avtale med selskapet og de andre sameier/borettslag på Salmakertunet om en fast fordelingsnøkkel av det totale forbruket av varmtvann og varme basert på det gjennomsnittlige forbruk de senere år. Dette forenkler måleravlesingsproblematikken og gir et tilnærmet riktig og rettferdig resultat. Follo Fjernvarme vil som før sende faktura til det enkelte sameie/borettslag.

Radiator. Utomhussameiet har sendt ut et rundskriv til beboerne for å kartlegge tilstanden til radiatorene på Salmakertunet. Man har fått 49 tilbakemeldinger om problemer av større og mindre omfang. Det vises til nærmere redegjørelse om dette i årsrapporten som vil bli utarbeidet av styret i Utomhussameiet.

Energikostnader. Styret har med bekymring sett at energikostnader for både fjernvarme til oppvarming og varmtvann, samt strømkostnader har økt markant.

Solcelleanlegg og sentralt varmepumpeanlegg. Det har fremkommet tanker om mulighet for å redusere energikostnader ved å anlegge solcelleanlegg på tak, som delvis forsyning av elektrisk kraft til husholdning og lading av elbiler. Sentral oppvarming av boliger og varmt tappevann kan også forsynes fra eget varmepumpeanlegg med jord-/bergvarme.

Det er store muligheter for fremtidig gevinst ved å gjennomføre disse grepene, dersom avgiftsmyndighetene tilrettelegger og stimulerer for slikt initiativ for sameier og borettslag.

Dette må bli et felles prosjekt for hele Salmakertunet, og det er derfor årsmøtet for Utomhus /garasje (fellessameiene), som kan presentere utspillet.

Fremtidige prosjekter

I den videre planlegging av vedlikeholdsarbeider samarbeider styret med OBOS Prosjekt. I praksis betyr det at man foretar en årlig befaring på senvinteren for å kartlegge ev. vedlikeholdsprosjekter. OBOS Prosjekt er behjelpelig med å finne gode entreprenører.

Det vil neppe bli noen store vedlikeholdsprosjekter i 2022.

Ventilasjonsanlegget vil bli rensset i april. De fleste sameierne fikk rensset viftene i kjøkkenventilatoren høsten 2021 av Aktiv ventilasjonsrens, og man fant da at rens av hele anlegget burde utføres snarest. De som har nyrenset vifte, vil ikke få noen utgift.



Hvis man oppdager feil i leiligheten, ber vi om at det meldes til styret umiddelbart. Da unngår vi at skadeomfanget blir for stort før vi får utbedret det.

Ifølge vedtektene skal styret sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Som vi har informert om tidligere, vil vi prioritere vedlikehold som er nødvendig for å bevare bygningsmassen på sikt.

Kommunikasjon mellom styrets medlemmer har vært god. Vi gjør utstrakt bruk av epost slik at mange saker kan avgjøres raskt og uten å avholde styremøter.

Samarbeidet med forretningsfører Vibeke Sætre Pettersen i OBOS Forvaltning og Jan Lindahl i OBOS Prosjekt fungerer meget godt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **2 025 900,-**.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering desinfeksjonsmiddel.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-2 637 491,-**.

Dette er kr 76 341,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utgifter til fjernvarme og kommunale avgifter enn budsjettet..

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-613 475** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 613 225,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet rens av rør i ventilasjonsanlegget på kr 57 000,- og utbedring av taket på kr 50 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med kr 4 458,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Salmakertunet 7 og 9 Sameie.

Lån

Salmakertunet 7 og 9 Sameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Salmakertunet 7 og 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Salmakertunet 7 og 9 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 613.475. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Telefon: +47 23 31 07 20

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



SAMEIET SALMAKERTUNET 7 & 9
ORG.NR. 988 809 551, KUNDENR. 4182

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 025 528	2 037 288	2 025 000	2 165 000
Andre inntekter	3	372	17 081	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 025 900	2 054 369	2 025 000	2 165 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	-7 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-106 475	-103 675	-107 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-19 133	-28 267	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-621 316	-441 677	-856 000	-313 000
Forsikringer		-74 542	-85 949	-75 000	-79 000
Kommunale avgifter	9	-430 568	-575 303	-300 000	-453 000
Energi/fyring	10	-881 523	-414 664	-695 000	-805 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 905	-163 206	-193 000	-203 000
Andre driftskostnader	11	-140 755	-149 092	-147 000	-165 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 637 491	-2 139 982	-2 561 150	-2 321 150
DRIFTSRESULTAT		-611 591	-85 613	-536 150	-156 150
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 811	10 501	17 000	11 000
Finanskostnader	13	-11 695	0	-12 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 884	10 501	5 000	-14 000
ÅRSRESULTAT		-613 475	-75 112	-531 150	-170 150
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-569 260	-75 112		
Udekket tap		-44 215	0		



SAMEIET SALMAKERTUNET 7 & 9
ORG.NR. 988 809 551, KUNDENR. 4182

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	85
Kundefordringer		70	70
Forskuddsbetalte kostnader		279 469	239 044
Driftskonto OBOS-banken		605 887	453 872
Sparekonto OBOS-banken		141 335	141 030
SUM OMLØPSMIDLER		1 026 761	834 102
SUM EIENDELER		1 026 761	834 102
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	569 259
Udekket tap	14	-44 215	0
SUM EGENKAPITAL		-44 215	569 259
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	657 441	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		657 441	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 019	17 098
Leverandørgjeld		383 302	247 674
Påløpte renter		145	0
Annen kortsiktig gjeld	16	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		413 536	264 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 026 761	834 102
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, __.__.2022
Styret i Sameiet Salmakertunet 7 & 9

Inger Lise Delphin Smedsrød

Hege Fagervik

Steinar Huser

Arild Langseth

Oddmund Strand

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 025 128
Utfakturert kommunale avgifter	18 400
Avregning	-18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 025 528

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

Desinfeksjonsmiddel	372
SUM ANDRE INNTEKTER	372

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-5 832
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 301
SUM KONSULENTHONORAR	-19 133

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-537 506
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 958
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 094
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 759
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-621 316

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-430 568
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-430 568

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-51 732
Fjernvarme	-829 791
SUM ENERGI / FYRING	-881 523

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-744
Lyspærer og sikringer	-1 226
Vaktmestertjenester	-97 420
Renhold ved firmaer	-27 534
Andre fremmede tjenester	-2 871
Kopieringsmaterieill	-933
Trykksaker	-146
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Andre kontorkostnader	-957
Porto	-2 445
Bank- og kortgebyr	-3 181
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 755

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	305
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 506
SUM FINANSINTEKTER	9 811

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 695
SUM FINANSKOSTNADER	-11 695

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS



17

Salmakertunet 7 og 9 Sameie

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021

-700 000

Nedbetalt i år

42 559

-657 441

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-657 441

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr

-70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-70



Sak A

Felles anlegg for lading av ladbare kjøretøy

Dagens praksis med installasjon av ladestasjoner kan ikke videreføres stort lenger, da dette vil gi for høy belastning på sameiets strømforsyning. Et felles ladeanlegg vil justere strømmen til laderne slik at overbelastning unngås, og gjøre det mulig å installere ladestasjoner for flere plasser.

Styret gjennomførte en undersøkelse høsten 2021 om lading i garasjen. Den viste at et flertall av de som svarte, 20 av 37, har ladestasjon eller ønsket å få installert ladestasjon så snart felles ladeanlegg etableres. Både Salmakertunet 3/5 og 6/8 har etablert felles ladeanlegg, og styret ønsker årsmøtets beslutning om at dette etableres også for 7/9. Kostnadene avhenger av hvilken løsning som blir anskaffet, men vil fordeles slik at sameiet dekker kostnadene til infrastruktur, og at den enkelte beboer dekker kostnadene til ladestasjon, tilkobling og bruk.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere felles anlegg for lading for Salmakertunet 7/9 Sameie

Sak B

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Hver bolig har sin egen ventilasjonsløsning, denne er tilkoblet sameiets felles ventilasjonskanaler. Rens av felles ventilasjonskanaler gjennomføres ved behov i regi av sameiet.

Kjøkkenheten henger over koketoppen. I våre boliger skal denne være passiv, ved at den ikke har innebygget vifte. Hvis kjøkkenheten byttes ut, må den ny være av en modell som er uten vifte og som er tilpasset styring av vår skapviftemodell. Beboer er ansvarlig for vedlikehold av kjøkkenheten ved vask av filter ved behov.

Skapviften er montert i skapet over kjøkkenheten. Her sitter motoren og viften. Enheten sørger for ventilasjon av både kjøkken og bad, og skal gå hele tiden. Viftehastigheten styres fra kjøkkenheten. Hvis skapviften byttes ut, må den nye være av samme modell. Beboer er ansvarlig for vedlikehold av skapviften med sjekk og rens av viften 1 gang pr år, som beskrevet på enheten.

Styret vurderer å inngå avtale med et firma som utfører sjekk/rens av skapviften i henhold til produsentens anbefaling. Kostnadene for dette blir fakturert direkte til eier. De som selv ønsker å gjennomføre vedlikehold av skapviften kan kontakte styret. Ved feil på skapviften som skyldes manglende vedlikehold vil kostnader for reparasjon/utskifting i sin helhet bli fakturert eier. Dersom feil skyldes andre årsaker, dekkes dette av sameiet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere en vedlikeholdsavtale for skapviften i hver bolig.

Valg av tillitsvalgte

Forslag til nytt styre

Leder	Inger Lise Delphin Smedsrød	Salmakertunet 7	Ikke på valg
Styremedlem	Steinar Huser	Salmakertunet 9	Ikke på valg
Styremedlem	Arild Langseth	Salmakertunet 9	2 år
Styremedlem	Oddmund Strand	Salmakertunet 7	2 år
Styremedlem	Randi Riber Magnerud	Salmakertunet 7	2 år



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77058402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no. Dekoder i leiligheten tilhører sameiet/Telenor og skal ikke fjernes.



4182 Salmakertunet 7 og 9 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg 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:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.