



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 606 082
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SALMAKERTUNET UTOMHUSANLEGG
Forretningsadresse: c/o OBOS Forvaltor AS
Postboks 107
1401 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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		615 504	525 066
Sum inntekter		615 504	525 066
Kostnader			
Lønnskostnad		43 886	47 066
Annen driftskostnad		974 498	531 685
Sum kostnader		1 018 384	578 751
Driftsresultat		-402 880	-53 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 510	6 608
Sum finansinntekter		2 510	6 608
Annen finanskostnad		177	355
Sum finanskostnader		177	355
Netto finans		2 333	6 253
Ordinært resultat før skattekostnad		-400 548	-47 433
Ordinært resultat etter skattekostnad		-400 548	-47 433
Årsresultat		-400 548	-47 433
Totalresultat		-400 548	-47 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-400 548	-47 433
Sum overføringer og disponeringer		-400 548	-47 433



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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			
Andre fordringer		968	2 205
Sum fordringer		968	2 205
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		240 031	404 500
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		240 031	404 500
Sum omløpsmidler		240 999	406 705
SUM EIENDELER		240 999	406 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			389 582
Udekket tap		10 966	
Sum opptjent egenkapital		-10 966	389 582
Sum egenkapital		-10 966	389 582
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		240 743	3 974
Skyldige offentlige avgifter		1 981	176
Annen kortsiktig gjeld		9 241	12 973
Sum kortsiktig gjeld		251 965	17 123
Sum gjeld		251 965	17 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		240 999	406 705



Til eierne i Salmakertunet Utomhusanlegg

Velkommen til årsmøte.

Innkallingen inneholder utomhusanleggets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for utomhusanlegget ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Salmakertunet Utomhusanlegg det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- sameiere i boligsameiene 3-5, 7-9 og 2-4-10
- andelseiere i borettslag Salmakertunet 6-8(hvor styret har gitt fullmakt til å stemme på lik linje med sameiere).
- representant fra styret i Borettslag Salmakertunet 1

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon/andel.

Sameieren/andelseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Salmakertunet Utomhusanlegg
avholdes tirsdag 25.april 2017 kl. 1730 i Servicesenteret, Kirkeveien 3.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av dagorden
- 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 for 2016-2017 foreslås satt til kr 70 000,-.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Energiutvalget om å bruke Utomhusanlegget til overvåking og drift av fjernvarmebasert varmtvann og fyring.
 - 1)Oppfølging av serviceavtaler og drift knyttet til fjernvarmesystemet på Salmakertunet legges inn under Utomhusanlegget.
 - 2)Styret i Utomhusanlegget utvides med 1 medlem.
 - 3)Styrehonoraret økes med kr. 40.000,-.
- B) Forslag fra Hanna Eidem om felling at Serbergran – 3 stk. ved nr. 4.
- C) Forslag fra styret i Utomhusanlegget om å gresslegge Ballplassen og lekeplass syd.
- D) Styret Salmakertunet 7/9 foreslår at Utomhusanlegget skal stå for 17. mai arrangementet i fremtiden.
- E) Forslag fra styret vedrørende flaggheising på flaggdager.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski, 28.03.2017

Styret i Salmakertunet Utomhusanlegg

Kiss Hellsten/s/ Stein Mahle/s/ Jutta S Nygård/s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har utomhusanleggets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kiss Hellsten	Salmakertunet 2
Styremedlem	Stein Mahle	Salmakertunet 10
Styremedlem	Jutta S Nygård	Salmakertunet 3
Varamedlem	Egil Steinar Hanssen	Salmakertunet 9

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

Generelle opplysninger om Salmakertunet Utomhusanlegg

Salmakertunet Utomhusanlegg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898606082, og ligger i Ski kommune.

Utomhusanlegget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Salmakertunet Utomhusanlegg 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. Utomhusanleggets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid i 2016**Det har vært avholdt 13 styremøter**

Saker

Grøntanlegg

Vårbefaring med Follo Ren fant sted 21. april. Det ble satt opp liste over skader etter vinterbrøyting, samt trær som skulle plantes inn ved lekeplass syd. Det ble i alt plantet 14 syrinbusker der.

Det ble også avtalt at steinrabattene på park nord skulle kortes ca. en meter i hver ende for å få lettere utkjøring. Arbeidet er utført.

I rabatten nord/vest ved nr. 1, har det vist seg å være dårlig vekst. Det ble besluttet å grave en grøft der det vokser dårligst, erstatte med bedre jord, og plante nye busker. Arbeidet med å grave ble utført samtidig som garasjesameiet la ned varmekabel under garasjeporten. Busker som måtte fjernes i forbindelse med ned graving av avfallsbeholderne er plassert der.

Gangveien ved siden av trafoen, ut mot Monsrudveien, ble også klargjort og asfaltert samtidig. Dette ble gjort for å få en bedre gangvei til bussholdeplassen på andre siden av Monsrudveien.

Gressplenene ble klippet ukentlig, og holdt seg pene hele sommeren. Det var jevnt med regn, og det hjelper godt. Men, det betyr også at ugresset gror. Avtalen vi har med Follo Ren er fire lukinger i løpet av sommersesongen.

Rør ved terrengtrapp nord

På gangveien nesten ned ved trappa stikker det opp et rør. Styret forsøkte å finne ut hvorfor det er et rør der som hever seg om vinteren. Vi fikk ikke noe klart svar. Røret kunne bety en snublefare. Det ble derfor kjøpt inn en urne med sukkulent-planter og satt over røret.

Vannproblem i hage - vestenden av nr. 2

Helt fra innflytting i 2006 har det vært problem med vann som siger ut fra skråningen og inn i hagen. Det ble foretatt en drenering i 2008. Dette hjalp, men problemet var tydeligvis ikke løst. Beboer kunne vise til at det står vann i plenen langs skråningen, og det er tydelig tegn til sig av jordmasse. Styret kontaktet firmaet som hadde utført drenering i 2008. Vi fikk kontakt, skisserte problemet, men å få videre kontakt lot seg ikke gjøre. Vi kontaktet firma Respons. Det var imidlertid kommet så langt ut på høsten at det var ikke hensiktsmessig å sette i gang arbeidet. Saken tas opp igjen når våren nærmer seg.



Avfallshåndtering / semi nedgravd avfallsbeholdere

Dette har vært styrets hovedoppgave i 2016.

Med bakgrunn i at Follo Ren besluttet at det skulle sorteres og samles inn plast, ble det nødvendig å gjøre endringer. Containerne ble fjernet, og det ble plassert beholdere for plast og restavfall på park nord og syd. Det viste seg etter hvert at det ikke var noe god løsning. Det ble liggende snø på lokkene, og folk fylte opp med restavfall slik at lokkene sto åpne. Noe fuglene likte godt. Så på forsommeren fikk vi containerne tilbake.

Samtidig arbeidet styret videre med å planlegge nedgravd avfallsbeholdere. Tre beholdere på nord, og fire på syd. Styret engasjerte Kjell Kolstad til å følge opp prosessen. Det var mange ting som måtte avklares, blant annet om det var mulig å tømme fra Bjerklundveien. På syd var det enklere.

Finansiering var også et stort spørsmål. På henvendelse til borettslagene og sameiene ble det vedtatt at kostnadene skulle fordeles på hvert borettslag og sameie i forhold til beboerantall.

Vi fikk byggetillatelse fra Ski kommune 18.10.16. Det ble avholdt ekstraordinært sameiermøte 07.11.16, og planer og kontrakten med firma Uteanlegg A/S ble godkjent. Arbeidet startet opp i begynnelsen av desember, og det forelå ferdigattest 29.12.16.

Styret er stolt av de nye beholderne og plasseringen. Så langt har det bare vært positive tilbakemeldinger fra beboerne.

Men, det er allerede et problem at folk setter fra seg gjenstander som de ikke kan putte ned i beholderne. Dette er særlig et problem ved park syd. Disse gjenstandene blir stående, og om dette fortsetter vil det ikke bli særlig pent der. Det er sendt ut rundskriv til alle beboerne.

Styret i Utomhusanlegget samarbeider godt, og vi har det hyggelig.

Mars 26.03.17

Styret i Salmakertunet Utomhusanlegg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av utomhusanleggets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om utomhusanleggets 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.

Utomhusanlegget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 615 504,-.

Andre inntekter består i hovedsak av korrigeringer reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr **1 018 384,-**.

Dette er kr 500 784,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utgifter til den nedgravde søppelløsningen vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 07.11.2016.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -400 548,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til utomhusanleggets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser utomhusanleggets likviditet.

Utomhusanlegget hadde pr. 31.12.2016 negativ arbeidskapital på kr 10 966,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2017. Sameiene er fakturert for sine andeler av den nedgravde søppelløsningen og det vil også mottas refusjon fra Follo Ren i løpet av året. Utomhusanlegget blir ikke sittende igjen med noe av kostnaden for søppelløsningen.

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 ordinære drift og vedlikeholdsutgifter.

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 utomhusanlegget 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 Utomhusanlegg

Kiss Hellsten/s/ Stein Mahle/s/ Jutta S Nygård/s/



Til årsmøtet i
Salmakertunet Utomhusanlegg

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Salmakertunet Utomhusanlegg sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 400.548. 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29. mars 2017

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)
Registrert revisor



4186 - SALMAKERTUNET UTOMHUSANLEGG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	615 000	513 000	513 000	717 000
Andre inntekter	3	504	12 066	0	546 125
SUM DRIFTSINNTEKTER		615 504	525 066	513 000	1 263 125
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 886	-17 066	-5 600	-10 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-40 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-3 875	-3 750	-4 000	-4 000
Andre honorarer		-10 675	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-44 530	-43 230	-45 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-6 410	-3 194	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	-1 780	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-809 716	-369 521	-330 000	-440 000
Forsikringer		-1 605	0	0	-2 000
Kommunale avgifter		-5 400	0	0	0
Andre driftskostnader	9	-92 287	-110 210	-86 000	-103 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 018 384	-578 751	-517 600	-680 000
DRIFTSRESULTAT		-402 880	-53 685	-4 600	583 125
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 510	6 608	10 000	6 500
Finanskostnader	11	-177	-355	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 333	6 253	10 000	6 500
ÅRSRESULTAT		-400 548	-47 433	5 400	589 625
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital					
Fra opptjent egenkapital		-389 582	-47 433		
Udekket tap		-10 966			



4186 - SALMAKERTUNET UTOMHUSANLEGG

BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		968	2 205
Driftskonto OBOS-banken		117 975	85 930
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 228	0
Sparekonto OBOS-banken		120 828	318 570
SUM OMLØPSMIDLER		240 999	406 705
<hr/>			
SUM EIENDELER		240 999	406 705
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	389 582
Udekket tap	12	-10 966	0
SUM EGENKAPITAL		-10 966	389 582
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 447	11 723
Leverandørgjeld		240 743	3 974
Skyldig til offentlige myndigheter	13	1 981	176
Annen kortsiktig gjeld	14	794	1 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		251 965	17 123
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		240 999	406 705
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ski, 28.3.2017,
STYRET I SALMAKERTUNET UTOMHUSANLEGG

Kiss Hellsten/s/

Stein Mahle/s/

Jutta S Nygård/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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	3 000
Utomhus	612 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	615 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	504
SUM ANDRE INNTEKTER	504

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 350
Påløpte feriepenger	-794
Arbeidsgiveravgift	-6 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 886

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.



Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 30 000

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 204, 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	-3 194
SUM KONSULENTHONORAR	-6 410

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-800 244
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 472
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-809 716

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding/gressklipping	-68 804
Kontor- og datarekvisita	-1 174
Trykksaker	-6 796
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 480
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 204
Porto	-6 803
Gaver	-160
Bank- og kortgebyr	-4 292
Velferdskostnader	-575
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 287

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 258
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6
SUM FINANSINNTEKTER	2 510

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken	-177
SUM FINANSKOSTNADER	-177

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Utomhusanlegget har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter.

NOTE: 13**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 228
Skyldig arbeidsgiveravgift	-753
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 981

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-794
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-794

Forslag A

Forslag fra Energiutvalget om å bruke Utomhusanlegget til overvåking og drift av fjernvarmebasert varmtvann og fyring.

(forslaget er her vedlagt).

Forslag fra Energiutvalget til

Utomhus sameiermøte 2017

Energiutvalget mener at dette til dels har utspilt sin rolle siden vi nå har gått fra en oppstartsfase til en driftsfase. Dette er gjort kjent for boligsameier og borettslag på Salmakertunet des. 2016. Utvalget har mottatt et forslag til løsning des. 2016 fra Salmakertunet 6-8.

Se vedlegg 1: Forslag fra SM 6-8 des. 2016

Energiutvalget støtter forslaget og har bedt respektive styrever, i boligsameier og borettslag, behandle forslaget. Det er mottatt svar fra Salmakertunet 3-5, 7-9 og 2-4-10 som alle er positive til forslaget.

Se vedlegg:

Styreverdrak SM 3-5, 7-9 og 2-4-10

Utvalget har selv foretatt en gjennomgang av status på anlegget og hvordan det bør drives videre. Forholdene er vurdert av en arbeidsgruppe som har kommet til at beboere er best tjent med at anlegget drives med lokalt ansvar for drift og vedlikehold. Det foreslås opprettholdt kjennskap og ansvar lokalt fremfor utsetting til eksterne selskaper. Dette spesielt fordi anlegget er mer enn ti år gammelt, at det er utført forandringer som er best kjent lokalt. Kostnadsfordeling er et spesielt tema som anbefales håndtert lokalt.

Videre drift og vedlikehold vil omfatte følgende oppgaver:

- Løse eksisterende problemer med forbruksmåling og kostnadsfordeling
- Overvåke og registrere forbruk og legge til rette kostnadsfordeling
- Opprettholde kjennskap og sikre kontinuitet og stabil drift
- Kontakt mot serviceselskaper
- Kontakt mot brukere

Kjennskap til anlegget og ansvar for drift og vedlikehold må deles på flere personer. Dette for å sikre kunnskap og driftskontinuitet. Det foreslås at to personer deler disse oppgaver og at det avsettes spesielt honorar på kr 40,000.- for 2017

SM 7-9 påpeker behovet for snarest å løse problemer med kostnadsdeling. Utvalget foreslår at en forandring gjennomføres så snart det er funnet en løsning som gir et riktigere forbruk av kommunalt vann og rimeligere kostnadsfordeling på varmt tappevann.

Energiutvalget har utarbeidet en statusrapport på anleggets tilstand og bruk.

For Energiutvalget

Jørgen Bjørndal Kjell Melsgaard John Steinar Huser Kjell Kolstad

Vedlegg 1:***Fremtidig organisering av ansvar for overvåking og drift av fjernvarmebasert varmtvann og fyring.***

Energiutvalget ble dannet for overvåking av infrastruktur for fjernvarmebasert varmtvann og fyring. Vesentlig arbeid er utført for forbrukskontroll og kostnadsfordeling. Dette arbeid er nå ferdigstilt så utvalget mener at dette har til dels utspilt sin rolle siden vi nå er gått fra en oppstartsfasen til en driftsfasen.

SM 6-8 foreslår derfor at det drøftes alternative organisatoriske løsninger som tar hensyn til:

- At utvalgets vesentlige oppgaver med infrastruktur og avregning er løst og at arbeidsmengde er redusert til drift*
- At det er fortsatt behov for et sentralt organ for overvåking og koordinering av serviceavtaler for de forskjellige boligsameier og borettslag på Salmakertunet.*
- At det er behov for et sentralt kontaktpunkt for de forskjellige boligsameier og borettslag for varmtvann og fyring*

SM 6-8 foreslår drøftet en løsning hvor de gjenværende oppgaver legges inn under et av de eksisterende sameier. Det foreslås utomhus sameiet siden infrastruktur og varme er et felles anliggende for alle på Salmakertunet, og at sameiet omfatter alle eiere.

Dette vil:

- Plassere ansvar i et organ med ansvar for samtlige boligeiere og andelseiere på Salmakertunet*
- Rydde opp i tidligere uoversiktlig organisering og økonomi*
- Gi en ryddig beslutningsprosess på felles problemstillinger.*
- Gi kontinuitet og bredde på løsning av oppgaver*
- Gi økonomisk oversikt og kontroll*

Det foreslås at sameiet for utomhus utvides med et styremedlem for å dekke de nye oppgaver. Det forventes videre at energiutvalget presenterer forslaget for de øvrige boligsameier og borettslag på Salmakertunet.

05.12.2016

For Salmakertunet 6-8

Olaf Nilsen/Kjell Kolstad

Styret i Utomhus ser klart fordelene for hele Salmakertunet om å benytte seg av Utomhus-sameiet, da dette angår alle beboerne.

For at dette skal fungere i praksis må styret i Utomhus bli tilført kompetanse i form av personer med kunnskap på ovennevnte området.

Kjell Kolstad og Steinar Huser har gjort en grundig gjennomgang for å videreføre det arbeidet som det gamle energiutvalget startet opp med.

Styret i Utomhus ser derfor det som helt avgjørende for at vi skal gå for forslaget at disse to kommer inn i styret.

Styret har da tenkt dette slik at Kjell Kolstad tar over som styreleder og at styret utvides med en person (Steinar Huser).

Disse to, i tillegg til ordinære styreoppgaver, skal ha ansvaret for oppfølging, overvåking og drift av fjernvarmesystemet vårt.

Styret innstilling er derfor en utvidelse av styrehonoraret med kr. 40.000,- i henhold til rapport fra tidligere Energiutvalg.

Forslag til vedtak:

- 1) **Oppfølging av serviceavtaler og drift knyttet til fjernvarmesystemet på Salmakertunet legges inn under Utomhusanlegget.**
- 2) **Styret i Utomhusanlegget utvides med 1 medlem.**
- 3) **Styrehonoraret økes med kr. 40.000,-.**

Sak fra Hanna Eidem

B) Felling at Serbergran – 3 stk. ved nr. 4.

Nær min hagegrense ble det på fellesarealet plantet tre små grantrær for noen år siden. Disse trærne er nå så store at de skygger for leiligheten min, og vekstmiljøet i hagen min er blitt dårligere år for år.

Jeg ber om at trærne blir fjernet. Skulle det være spørsmål videre om saken, ber jeg om å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen Hanna Eidem
Salmakertunet 4, 09.03.17

Styrets innstilling: Styret mener at dette er pene trær som forskjøner området.

Trærne er riktignok høye, men smale. Dermed skjermer de ganske lite for solen.

Styret har kontaktet gartner som ga tilbakemelding om at disse røttene ikke når til beboers hage, og dermed ikke trekker næring fra denne tomten.

Forslag til vedtak: Styret mener at trærne ikke skal felles.



C) Forslag fra styret i Utomhus om å gresslegge Ballplassen og lekeplass syd.

Styret i Utomhus har tidligere fått dette forslaget som også ble behandlet i Sameiermøtet i 2015

Styret foreslo den gang at dette ikke skulle vedtas av økonomiske årsaker.

Nå ser vi at disse grusplassene gror til og det medfører at det sprøytes jevnlig med gift uten noe særlig effekt. Det er jo ikke heldig at det brukes giftstoffer på lekeplass. Det er også et spørsmål om hvor lenge dette vil være tillatt.

Til orientering så er det ingen som nå mer bruker ballplassen til det den var tenkt.

Styret har innhentet tilbud fra Ren-Vakt (*datert desember 2016*) om å gresslegge disse områdene:

- 1) Lekeplass kr. 51.000,- ex. mva.
- 2) Ballplass kr. 35.000,- ex mva.

Forslag til vedtak. Ballplassen og lekeplass syd gresslegges.

D) Forslag fra styret i 7/9

Styret Salmakertunet 7/9 foreslår at Utomhus-sameiet skal stå for 17. mai arrangementet i fremtiden. Da vil honorar til musikere deles mellom sameiene og borettslagene. Alle på Salmakertunet inviteres til å delta på lik linje.

Styrets innstilling: Styret mener at dette er en god løsning.

E) Forslag fra styret vedrørende flaggheising på flaggdager.

I det siste året har vi ikke hatt noen som har tatt på seg ansvaret for flagging her på Salmakertunet, noe som har medført at det bare unntaksvis har blitt flagget.

Stengene står riktignok ikke nakne da det er vimpel på begge 2, men det er fattigslig at vi ikke klarer å få til en organisert flagging.

Forslag til vedtak: Ansvar for flagging kan gå på rundgang til de forskjellige boligstyrene, ett år hver.

Forslag til nytt styre i Utomhus.

Kjell Kolstad –leder

Stein Mahle - styremedlem

Jutta S. Nygård – styremedlem

John Steinar Huser – styremedlem

Kiss Hellsten - varamedlem

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at utomhusanlegget 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 utomhusanlegget 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.