



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - 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: 01.01.2014 - 31.12.2014

### 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: 14.04.2015

### Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

*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	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	438 820	421 196
<b>Sum inntekter</b>		<b>438 820</b>	<b>421 196</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	,	45 640	17 115
Annen driftskostnad	„„„„	767 621	387 175
<b>Sum kostnader</b>		<b>813 261</b>	<b>404 290</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-374 441</b>	<b>16 906</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 449	13 034
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 449</b>	<b>13 034</b>
Annen finanskostnad		722	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>722</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 727</b>	<b>13 034</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-351 714</b>	<b>29 940</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-351 714</b>	<b>29 940</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-351 714</b>	<b>29 940</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-351 714</b>	<b>29 940</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-351 714	29 940
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-351 714</b>	<b>29 940</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<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	,	1 098	1 385
Sum fordringer		1 098	1 385
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	572 140	907 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		572 140	907 938
Sum omløpsmidler		573 238	909 323
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>573 239</b>	<b>909 324</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</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		398 079	749 793
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>398 079</b>	<b>749 793</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>398 079</b>	<b>749 793</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		170 983	154 007
Annen kortsiktig gjeld		4 177	5 524
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>175 160</b>	<b>159 531</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>175 160</b>	<b>159 531</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>573 239</b>	<b>909 324</b>



## **Til seksjonseierne i Salmakertunet Garasjeanlegg**

### **Velkommen til årsmøte.**

Innkallingen inneholder garasjeanleggets årsberetning og regnskap for 2014. 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 årsmøte?

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.  
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til ordinært årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Salmakertunet Garasjeanlegg  
avholdes tirsdag 14.april 2015 kl. 1900 i Menighetshuset, Kirkeveien 3**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2014

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG / SAKER TIL BEHANDLING

- A) Utleie av parkeringer fra Trond Frisvold (På vegne av Randi Frisvold)
  - B) Oppdatering ordensregler
  - C) Rengjøring og maling av garasjeanlegget
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski 16.03.2015

Styret i Salmakertunet Garasjeanlegg

Bård Husum/s/      Harald Sjølie/s/      Arild O. Dahle/s/



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har garasjeanleggets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bård Husum	Hans Nordahls Gate 84
Styremedlem	Harald Sjølie	Salmakertunet 3
Styremedlem	Espen Skifterud (fratrådt 16.03.2015)	Salmakertunet 6A
Varamedlem	Arild O. Dahle (Styrem. fra 16.03.2015)	Salmakertunet 5

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 sameiermøte 23.04.2014 til ordinært sameiermøte 14.04.2015.

Det er i perioden avholdt 6 styremøter. Det har også vært løpende dialog internt i styret og mot forretningsfører.

I løpet av perioden har Styreleder Bård Husum flyttet og solgt sin leilighet på Salmakertunet. Etter anmodning fra styret har han fortsatt sitt verv som styreleder.

I forkant av sameiermøtet valgte Espen Skifterud å trekke seg fra sitt verv som styremedlem. Varamedlem Arild O. Dahle har gjennom hele perioden fungert som et fullverdig styremedlem og trer formelt inn i denne rollen den siste tiden frem mot sameiermøtet.

## Overføring av avtaler til Garasjesameiet

Det er i perioden jobbet med å overføre avtaler til garasjesameiet. Fra oppstarten ble avtaler registrert på Salmakertunet 3&5 da Garasjesameiet ikke var formelt opprettet organisasjonsnummer. Dette har tidligere ført til utfordrende oppfølging av økonomi. Status pr i dag er at alle kjente kundeforhold og avtaler nå ligger korrekt. Avtale og kostnad for varslingslinje til brannvesen deles fortsatt med 3&5.

## Vedlikehold

Plater ved sidene av garasjeporten ble byttet høsten 2014. Disse var begynt å sprekke.

Det er byttet en del lysarmaturer i garasjeanlegget. På sikt vil det bli byttet flere da installerte er av dårlig kvalitet. Armaturer blir ikke byttet en og en men samlet opp i små bolker. Dette fører til at enkelte vil være mørke over en lengere periode. (Det er veldig lite kostnadseffektivt å bytte fortløpende en og en)

## Status parkeringer:

Styret leier per i dag ut ekstra parkering til 23 beboere. Normal pris er 250 kr pr mnd men med noen avvik for trange og utvidede plasser.

Styret leier i 2014 ut 30 plasser til Politiet. Dette gir en samlet årlig inntekt på kr 198 120. Dette står for ca 45% av inntektene til Garasjesameiet. Politiet har også en ansatt med EI-bil og belastes et stipulert beløp for denne.

Det er pr i dag 16 gjesteparkeringer i garasjeanlegget. Styret ønsker tilbakemelding på hvorvidt det er tilstrekkelig med gjesteparkeringer i garasjeanlegget.

Det er 5 plasser avsatt til sykkelparkering og en plass benyttes av Utomhus til oppbevaring av kantstein og lignende.

Styret har gått runder for kontroll av fastboende på gjesteparkeringer og oppfatter ikke at dette er et stort problem. Gjentakende tilfeller er tatt opp med vedkommende.

**EI-bil parkering i garasjeanlegget**

Styret har vurdert etablering av ladestasjon for EI-biler, dette bland annet som følge av innspill på tidligere sameiermøter. Styret holdning til dette er:

- Det er ikke Sameiets oppgave å subsidiere EI-biler for et fåtall beboere
- Ikke ønskelig å flytte beboere som har bod foran parkering.
- Stikkontakt for ladning kobles på måler til leilighet. Kostnad for installasjon dekkes i sin helhet av beboer.

Per i dag er det etablert et ladepunkter av beboer.

**Økonomi**

Oppfølging av økonomi har vært utfordrende da flere av de større utgiftene til hele Salmakertunet går gjennom sameiet Salmakertunet 3&5. Det er gjort en del arbeid for å forenkle dette.

- Strømmåler til Garasjeanlegget er overført til Salmakertunet Garasjeanlegg slik at det heretter faktureres direkte. Det er også etterfakturert kr **96 180,-** fra 2013.
- Tap i fjernvarme som indirekte går til oppvarming av Garasjen er besluttet at dekkes av Garasjesameiet. Dette fører til at kostandene i Garasjesameiet går opp mens de reduseres tilsvarende i eierseksjonene. Dette er en av årsakene til den vesentlige økte kostnaden på fjernvarme for 2014 sett i forhold til 2013. Denne totale fjernvarmekostnaden i 2014 var på kr **162 844,-**. Som følge av dette vil det på sikt være naturlig å øke felleskostnaden noe. En slik økning bør matches av en tilsvarende reduksjon i eierseksjonssameiene og borettslaget.
- Frem til 2014 ble fjernvarme fakturert iht. brøk mellom sameiene. Reelt forbruk ble målt før dette men ble ikke lagt til grunn for fakturering. Styrene i alle Sameiene besluttet å avregne differansen fra 2013. Dvs. avviket mellom målt energi og estimert energi. Som følge av dette er det gjort en etterfakturering og for Salmakertunet Garasjeanlegg ga dette seg utslag i en kostnad på kr **112 224,-**

**Uønskede hendelser**

Det er i perioden ikke meldt om kriminell aktivitet i garasjeanlegget.

Det har vært 2 tilfelle av brannalarm som har kostet sameiet utrykningsgebyr. Et tilfelle av motorhavari og et tilfelle er antatt at skyldes eksos fra bil til en gjest.

**Sak fra Likestillings og Diskrimineringsombudet**

I løpet av året har det blitt fremsatt en klage fra en leieboer som følge av påstand om diskriminering i forbindelse med søknad om Handicapparkering. Saken er under behandling av Likestillings og diskrimineringsombudet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr **438 820,-**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr **813 261,-**.

Dette er kr **388 101,-** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere utgifter til elektro og energi enn budsjettert. Garasjeanlegget har i løpet av 2014 fått egne målere for fjernvarme/strøm og kostnadene er derfor betydelig høyere enn tidligere. Det er også etterfakturert energikostnader fra 2013 på til sammen kr **208 404,-**.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-351 714,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til garasjeanleggets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til garasjeanleggets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr **398 079,-**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er budsjettet økt med kr **2 174,-**. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Salmakertunet Garasjeanlegg.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

### 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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ski 16.03.2015

Styret i Salmakertunet Garasjeanlegg

Bård Husum/s/      Harald Sjølie/s/      Arild O. Dahle/s/



Til årsmøtet i  
**Salmakertunet Garasjeanlegg**

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Salmakertunet Garasjeanlegg som viser et underskudd på kr 351.714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Salmakertunet Garasjeanlegg per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

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

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17. mars 2015

**Alpha Revisjon AS**



## 4185 - SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	438 820	415 460	410 160	438 820
Andre inntekter		0	5 736	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>438 820</b>	<b>421 196</b>	<b>410 160</b>	<b>438 820</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-2 115	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-15 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 625	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-41 850	-40 355	-42 000	-43 000
Konsulenthonorar	6	-4 713	-6 493	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-202 508	-117 266	-96 160	-40 000
Forsikringer		-29 826	-28 399	-30 000	-32 000
Energi/fyring	8	-395 018	-100 000	-100 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-90 082	-91 037	-97 000	-89 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-813 261</b>	<b>-404 290</b>	<b>-425 160</b>	<b>-524 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-374 441</b>	<b>16 906</b>	<b>-15 000</b>	<b>-85 680</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	23 449	13 034	15 000	20 000
Finanskostnader	11	-722	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>22 727</b>	<b>13 034</b>	<b>15 000</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-351 714</b>	<b>29 940</b>	<b>0</b>	<b>-65 680</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			29 940		
Fra opptjent egenkapital		351 714			



**4185 - SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG**

**BALANSE**

	Note	2014	2013
<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		1 098	902
Kortsiktige fordringer		0	483
Driftskonto i OBOS-banken		46 711	300 972
Sparekonto i OBOS-banken		525 429	606 966
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>573 238</b>	<b>909 323</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>573 239</b>	<b>909 324</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		398 079	749 793
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>398 079</b>	<b>749 793</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 177	3 800
Leverandørgjeld		170 983	154 007
Annen kortsiktig gjeld		0	1 724
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>175 160</b>	<b>159 531</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>573 239</b>	<b>909 324</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
BÅRD HUSUM/s/	SKI, 16.03.2015, STYRET FOR SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG HARALD SJØLIE/s/	ARILD O. DAHLE/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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Felleskostnader	184 800
Leie ekstra plass beboere	55 900
Leie politiet	198 120
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>438 820</b>

**NOTE: 3****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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 713
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 713</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 094
Drift/vedlikehold elektro	-75 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 592
Drift/vedlikehold heisanlegg	-709
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 523
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 325
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-202 508</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-119 950
Fjernvarme	-275 068
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-395 018</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 592
Lyspærer og sikringer	-3 893
Vaktmestertjenester	-66 294
Renhold ved firmaer	-607
Kontor- og datarekvisita	-322
Trykksaker	-4 977
Telefon, annet	-3 338
Porto	-4 431
Bilgodtgjørelse	-243
Bank- og kortgebyr	-2 886
Velferdskostnader	-500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-90 082</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	606
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 463
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5
Andre renteinntekter	4 375
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>23 449</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-722
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-722</b>

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

PC med utstyr		
Tilgang 2011	1	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>



**A) Utleie av parkeringer fra Trond Frisvold (På vegne av Randi Frisvold)**

**Saker til årsmøte 2015.**

Etter fullmakt fra min mor Randi Frisvold Salmakertunet 5 vil jeg ta opp følgende sak:  
Prising av parkeringsplasser.

**Bakgrunn:**

Salmakertunet Garasjeanlegg har besluttet at det ikke er lov å leie ut til andre enn de som er med i Salmakertunet sameie.

Salmakertunet Garasjeanlegg leier ut ekstraplasser for kr 250.

Salmakertunet Garasjeanlegg leier ut til Politiet for en høyere pris (kr 600-700?)

Det er da skapt et begrenset marked. Når en beboer vil leie ut sin parkeringsplass vi det si at leien vil ligge under det Salmakertunet Garasjeanlegg leier ut for (rundt kr 200).

Jeg mener at dette systemet gir klare fordeler for de som vil leie garasjeplasser og tilsvarende ulemper for de som vil leie ut garasjeplasser.

I følge Sameieloven er dette ulovelig!

Mitt forslag er at prisen på Salmakertunet Garasjeanleggs plasser settes til den samme som leieprisen Politiet betaler, gjennom en stegvis opptrapping på to år.

**Spørsmål til styret:**

I reguleringsplanen til Salmakertunet er det avsatt plasser til gjesteparkering, hvor mange?

Hvor mange plasser har Salmakertunet Garasjeanlegg leid ut til beboere?

Hvor mange plasser har Salmakertunet Garasjeanlegg leid ut til Politiet?

Hvor mange plasser har Salmakertunet Garasjeanlegg leid ut til andre/naboer?

Hvor mange gjesteparkeringsplasser er det nå?

Med vennlig hilsen

Trond Frisvold

**Info**

Dagens pris til politiet er på kr 550 pr plass med noen få avvik.

I henhold til ordensregler fastsettes leiepris av styret men innstilling fra sameiermøtet vil gi føringer for styret.

Forslagsstiller er bedt om å utdype hva i Sameierloven som brytes. Styret har ikke mottatt svar på dette innen innkalling gikk i trykken.

**Styrets innstilling:**

*Sameiermøtet tar stilling til om leiepris skal justeres opp i henhold til forslag.*



**Svar på spørsmål:**

I reguleringsplanen til Salmakertunet er det avsatt plasser til gjesteparkering, hvor mange?

**Svar:**

Styret har ikke tilgang på reguleringsplan (og ikke gjort forsøk på å skaffe denne) men er av følgende oppfatning fra tidligere dialog med utbygger.

Totalt på Salmakertunet:

1,4 pr boenhet i Salmakertunet 1

1,7 pr boenhet for øvrige

Til sammen 284 plasser for 170 boenheter, hvorav det er definert ca 57 utomhus og 233 i garasjeanlegg. Til sammen ca 292. Dette gir i utgangspunktet 122 gjesteplasser men en del av disse går bort i sykkelparkeringer og HC-plasser.

Hvor mange plasser har Salmakertunet Garasjeanlegg leid ut til beboere?

**Svar:**

23 hvorav en er en dobbelplass og 2 er trange plasser.

Hvor mange plasser har Salmakertunet Garasjeanlegg leid ut til Politiet?

**Svar:**

30

Hvor mange plasser har Salmakertunet Garasjeanlegg leid ut til andre/naboer?

**Svar:**

Ingen. Det er ingen anledning til å leie ut til andre enn beboere og Politiet.

Hvor mange gjesteparkeringsplasser er det nå?

**Svar:**

16 (i garasjeanlegget)

**B) Oppdatering ordensregler**

**Mekaniske arbeider**

Det har vært tilfeller der beboere har utført arbeider som styret mener er uønsket i garasjeanlegget. Garasjeanlegget har blitt benyttet til regelrett restaureringsarbeider over lengere tid. Vedkommende har nektet å rette seg etter styrets henstillinger og begrunnet det med ordlyden i ordensreglene.

Dagens tekst

**8. Mekanisk arbeid og vasking av kjøretøy i Garasjeanlegg**

I garasjeanlegget er det er ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søler til garasjeanlegget.

I garasjeanlegget er det ikke tillatt å vaske kjøretøyer på en slik måte at det søles vann og skitt.

**Styret foreslår følgende endring:**

**8. Mekanisk arbeid og vasking av kjøretøy i Garasjeanlegg**

I garasjeanlegget er det er ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid uten skriftlig tillatelse fra styret

I garasjeanlegget er det ikke tillatt å vaske kjøretøyer på en slik måte at det søles vann og skitt.

**Brannalarm**

Det er ønskelig med en tydeligere presisering rundt økonomisk ansvar ifm. med utløsning av brannalarm.

Dagens tekst:

**13. Økonomisk ansvar**

Beboere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres Garasjeanlegg. Beboere er også økonomisk ansvarlig for skader påført av respektive gjester.

**Styret foreslår følgende endring:****13. Økonomisk ansvar**

Beboere er økonomisk ansvarlig for skader som påføres Garasjeanlegg. Beboere er også økonomisk ansvarlig for skader påført av respektive gjester.

Beboere er økonomisk ansvarlig ved utløsning av brannalarm, herunder også utløsning som skyldes respektive gjester.

**C) Rengjøring og maling av garasjeanlegget**

Styret har arbeidet med ønsket om å male garasjen. Vi har ansett alternativet at beboerne selv maler som urealistisk.

Vi har derfor arbeidet med et alternativ å forespørre et idrettslag eller liknende om å utføre arbeidet. Vi har fått en positiv respons fra Ski Fotball om å påta seg et slikt oppdrag.

Gjennom Ren-Vakt fikk vi i fjor et tilbud på rengjøring av garasjevegger med varmt vann (vask/sug) til ca kr **82 750,-**. Da dette tilbudet ikke primært var rettet mot forberedende preparering for maling, fant vi dette tilbudet som lite interessant.

Ski Fotball har presentert et tilbud hvor de stiller med maler som prosjektleder og et arbeidslag. De tar fullt ansvar for vask/mopp, flekking og maling av vegger. Pris er kr **100,-** pr. m<sup>2</sup> pluss materiell.

Hvis sameiermøtet ønsker en utbedring foreslår styret å dele opp arbeidet slik at garasjehall 3-5 males i 2015, og garasjehall 7-9, 2-4-10 males i 2016. Totalanslag for hele maleprosjektet på ca. 2 900 m<sup>2</sup> vil være ca. kr **300 000,-** i arbeid pluss materiell.

**Styrets innstilling:**

*Vi ber om sameiermøtets synspunkt på ønskeligheten av å starte maling av garasjen i 2015. Vi vil i så fall foreslå at man starter med et pilotprosjekt for maling av garasjehall 3-5 i 2015, og beslutter videreføring av prosjektet på sameiermøte neste år. Dette vil gi en kostnad på ca kr **100 000,-** i 2015 som må legges til i budsjett.*

\*\*\*



## Orientering om garasjeanleggets drift

### Forsikring

Garasjeanleggets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76560631. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har garasjeanlegget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.