



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 633 822  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GARASJEHuset SØNDRE  
SKRENTEN  
Forretningsadresse: v/ OBOS Forvaltor 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: Linn Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2015

### 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, 24.09.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	,	699 886	698 301
<b>Sum inntekter</b>		<b>699 886</b>	<b>698 301</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 128	1 128
Annen driftskostnad	„„„„„	202 040	2 309 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>203 168</b>	<b>2 310 472</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>496 718</b>	<b>-1 612 170</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 911	2 637
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 911</b>	<b>2 637</b>
Annen finanskostnad		120 988	94 533
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>120 988</b>	<b>94 533</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-118 077</b>	<b>-91 896</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>378 641</b>	<b>-1 704 066</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>378 641</b>	<b>-1 704 066</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>378 641</b>	<b>-1 704 066</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>378 641</b>	<b>-1 704 067</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		378 641	-1 704 066
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>378 641</b>	<b>-1 704 066</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	,	17 550	17 824
Sum fordringer		17 550	17 824
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		883 962	591 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		883 962	591 971
Sum omløpsmidler		901 512	609 795
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>901 512</b>	<b>609 795</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 668 227	2 046 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 668 227</b>	<b>-2 046 868</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 668 227</b>	<b>-2 046 868</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 465 497	2 547 419
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 465 497</b>	<b>2 547 419</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 465 497</b>	<b>2 547 419</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 151	6 577
Skyldige offentlige avgifter		2 928	3 288
Annen kortsiktig gjeld		90 163	99 379
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 242</b>	<b>109 244</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 569 739</b>	<b>2 656 663</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>901 512</b>	<b>609 795</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Søndre Skrenten 3 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. 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 sameiermøte

---

Ordinært sameiermøte i Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset  
avholdes i auditoriet, Sofiemyr kirke, Holbergs vei 45, 1412 Sofiemyr,  
12. mars 2015 kl. 18.00.

---

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

Det er ikke innkommet forslag til behandling på årsmøtet.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

### 7. VALG AV TILLITSVALGTE GARASJEHUSET

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

Kolbotn 10.02.2015

Styret i Sameiet Søndre Skrenten 3

Inger Elise Johansen/s/    Andreas Neumann/s/

Liv Skogstad/s/    Inge Wålberg/s/

Kolbotn 10.02.2015

Styret i Garasjehuset Søndre Skrenten

Roar Trondstad/s/    Lasse Holm/s/    Inger Elise Johansen/s/

Kirsten Samuelsen/s/



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Inger Elise Johansen	Søndre Skrenten 3 A
Nestleder	Gro Olsen(frem til desember 2014)	Dalstunet 8 I
Styremedlem	Andreas Neumann	Søndre Skrenten 3 C
Styremedlem	Liv Skogstad	Søndre Skrenten 3 D
Styremedlem	Inge Wålberg	Søndre Skrenten 3 F
Varamedlem	Ingar Østgård	Søndre Skrenten 3 C
Varamedlem	Torun Hellen	Søndre Skrenten 3 F

### Valgkomiteen

Sidsel Aas	Søndre Skrenten 3 F
Håkon Sørvik	Søndre Skrenten 3 A
Yasmin Schneider	Søndre Skrenten 3F

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Søndre Skrenten 3

Sameiet består av 76 seksjoner.

Sameiet Søndre Skrenten 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975466795, og ligger i Oppegård kommune med følgende adresse:

Søndre Skrenten 3 A-F

Gårds- og bruksnummer :

40 823

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Søndre Skrenten 3 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 2014/2015

Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet 75 saker. I tillegg har styret hatt mye kontakt via e-post og telefon. Det er utgitt 3 infoskriv "Nytt i Skrenten" i perioden. Sameiets infoskriv er revidert og utgitt til alle beboere.

Styret har hatt fokus på følgende arbeidsoppgaver dette driftsåret:

### Rehabilitering av blokkas østfasade, gavlvegger og uteområdet.

Som et resultat av følgende enstemmige vedtak på det ekstraordinære Sameiemøte 09. desember 2013 startet styret arbeidet med rehabiliteringen:

*Sameie Søndre Skrenten 3 gjennomfører en total fasaderehabilitering av østveggen og gavlveggene.*

*Arbeidet inkluderer følgende arbeid:*

- *Utskifting av trepanel og plater lik vestfasaden.*
- *Etterisolering av østfasade og gavlvegger.*
- *Individuell utskifting av vinduer til beboers egen kostnad*
- *Rehabilitering av inngangspartier, inkludert utskifting av oppgangsdører*
- *Opprusting av utomhusområder som nytt topplag på asfalt, oppretting av kantstein og maling av søppelhus*

*Til grunn for finansieringen legges følgende forutsetning:*

- *Opptak av lån på kr 4 000 000,- over 20 år*
- *Heving av felleskostnader på 15% fra 1. juli 2014*

Styret mottok en rammetillatelse fra Oppedgård kommune for prosjektet 18. november 2013.

Entreprenør var BB Entreprenør AS og styret engasjerte OBOS v/Anders Røren som prosjektansvarlig.

Budsjettet var på kr 4 493 100,- og skulle omfatte rivning av gammel fasade, etterisolering og nye plater, individuell utskifting av vinduer, rehabilitering av inngangspartier, inkludert utskifting av inngangsdører og callinganlegg, opprusting av uteområdet, maling av søppelskur. Den totale kostnaden ble kr 5 187 935,-

Rigging av byggeplassen startet 06. januar 2014, men arbeidet kom ikke i gang før uke 12. Grunnen til dette var at BB Entreprenør AS ikke evnet å skaffe bankgaranti innen den planlagte oppstartdato.

Denne forsinkelsen i framdriften gjorde dessverre at utgifter til prosjektledelse ble høyere enn budsjettet.

I hele 2014 har styret vært tungt inne i planleggingen og oppsynet med gjennomføringen av prosjektet. Styret var representert på 11 byggemøter og 6 befaringer.

Styret ble forelagt flere utfordringer etter hvert som de ulike arbeidsoppgavene skulle gjennomføres.

Styret behandlet alle forslagene til programendringer fra det opprinnelige som innebar hadde kostnadsendringer. Regnskapsfører ble i disse tilfellene kontaktet. Styret var alltid enstemmige for å følge fagrådene.

Til sist endte prosjektet med en kostnadsoverskridelse på kr 694 835,-.



Avviket kan forklares med følgende:

Uforutsette kostnader:

- Rehabilitering av balkonger på gavlveggene. (Sør og Nord) Oppdaget ved rivning av kledning. Balkongene hadde fall mot vegg og vann hadde trengt inn i veggen.
- Råteskade i stenderverk flere steder. Omfanget ble oppdaget da kledningen ble revet.
- Maling av gamle vinduer. Vi visste ikke antallet, fordi styret trodde flere ville skifte til nye vinduer

Disse 3 punktene utgjorde kr 399 562,- (245 000,- + 90 625,- + 63 937,-).

Det vil si et avvik på kr 39 687,- i forhold til det som var budsjettet.

Byggeledelse viser en kostnad på kr 628 750,-. Avvik på kr 291 250,- skyldes forsinkelse av byggearbeidene.

Forsinkelsen skyldes flere forhold. Uforutsette arbeider, tillegg av arbeider under veis, ferie og leverandørens problemer. Leverandøren har utført gratis arbeid på uterommet på grunn av forsinkelsene.

Denne økonomiske kompensasjonen erstattet dagmulkt for 10 dager fra og med 22. september 2014.

Tillegg av arbeider ut over kontrakt:

• Isolering under kledning.	kr 47.500,-
• Utvidelse av callinganlegg med	kr 158 978,-
• Tillegg utenomhus	kr 81 250,-
• Innglassing og listing inngangsparti	kr 52 920,-
• Øvrige kostnader	kr 23 250,-
• Sum tilleggsarbeider	kr 363 898,-

**Oppsummert:**

- Uforutsette kostnader er kr 39 687,- høyere enn forutsatt
- Byggeledelse kr 291 250,-
- Tilleggsarbeider utover kontrakt kr 363 898,-
- Til sammen kr 694 835,-

## Dugnad

Det ble ikke avholdt dugnad i 2014. Dette på grunn av arbeidet med rehabiliteringen av østfasaden.

## Søppelskur

Styret er av den oppfatning at ikke alle beboere tar alvorlig håndteringen av egen søppel. Containerne er kun til husholdningsavfall (restavfall), papp og papir. Alt annet er avfall som beboerne selv må frakte til Miljøstasjonen.



## **Internkontroll, HMS**

Systematisk tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning. Fastsatt gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Forskriften gjelder for alle virksomheter og inkludert boligselskaper. Som et ledd i den pålagte oppfølgingen av Internkontrollen har styret tatt i bruk HMSmodulen via det nettbaserte "Styrerommet" .

## **Forsikring**

Styret har utvidet sameiets forsikring til å inkludere skadedyr.

Kolbotn, 10. 02.2015

Inger Elise Johansen/s/      Liv Skogstad/s/      Inge Wålberg/s/      Andreas Neumann/s/

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

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 **2 993 841,-**.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr **6 560 032,-**.

Dette er kr **665 227,-** høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større utgifter til større vedlikeholdsarbeider konto 6600 enn budsjettet. Se note 8 og styrets arbeid som nærmere omtaler dette punktet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **4 223 448,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.



**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.**

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 215 110,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

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 sameiermøtet 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 budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

**Lån**

Sameiet Søndre Skrenten 3 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

**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 sameiet 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.

Kolbotn 10.02.2015  
Styret i Sameiet Søndre Skrenten 3

Inger Elise Johansen/s/    Andreas Neumann/s/  
Liv Skogstad/s/    Inge Wålberg/s/



Til årsmøtet i  
Sameiet Søndre Skrenten 3

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søndre Skrenten 3 som viser et underskudd på kr 4.223.448. 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 Sameiet Søndre Skrenten 3 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 bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 12. februar 2015

**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly (sign.)  
registrert revisor



## 4138 - SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 989 188	2 569 212	3 191 742	3 382 000
Andre inntekter	3	4 653	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 993 841</b>	<b>2 569 212</b>	<b>3 191 742</b>	<b>3 382 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 938	-7 500	-8 000
Andre honorarer		0	0	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-135 715	-130 875	-135 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-9 099	-38 296	-15 000	-15 000
Kontingenter		-1 400	-1 400	-1 400	-1 400
Drift og vedlikehold	8	-5 335 933	-273 302	-4 564 100	-121 000
Forsikringer		-98 952	-91 671	-96 000	-107 000
Kommunale avgifter		-432 362	-456 553	-502 000	-481 000
Energi/fyring		-53 643	-54 232	-60 000	-60 000
Kabel/TV-anlegg		-261 527	-171 695	-263 805	-272 000
Andre driftskostnader	9	-134 121	-177 909	-148 000	-154 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 560 032</b>	<b>-1 493 151</b>	<b>-5 894 805</b>	<b>-1 450 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 566 191</b>	<b>1 076 061</b>	<b>-2 703 063</b>	<b>1 931 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	142 363	116 659	75 000	6 000
Finanskostnader	11	-799 620	-675 339	-688 000	-818 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-657 257</b>	<b>-558 680</b>	<b>-613 000</b>	<b>-812 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-4 223 448</b>	<b>517 381</b>	<b>-3 316 063</b>	<b>1 119 100</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-4 223 448			



## 4138 - SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

### BALANSE

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	12	2 465 497	2 547 419
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 465 497</b>	<b>2 547 419</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 858	7 813
Kortsiktige fordringer	13	291 846	274 599
Driftskonto i OBOS-banken		160 692	470 929
Sparekonto i OBOS-banken		17 639	662 078
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>473 035</b>	<b>1 415 419</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 938 532</b>	<b>3 962 838</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-14 991 067	-10 767 618
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-14 991 067</b>	<b>-10 767 618</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 671 673	14 479 887
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 671 673</b>	<b>14 479 887</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 047	34 381
Leverandørgjeld		220 327	211 646
Påløpte renter		4 551	3 808
Annen kortsiktig gjeld		0	734
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>257 925</b>	<b>250 569</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 938 532</b>	<b>3 962 838</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



KOLBOTN, 10.2.2015,  
STYRET FOR SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3  
INGER ELISE JOHANSEN/s/ ANDREAS NEUMANN/s/ LIV SKOGSTAD/s/  
INGE WÅLBERG/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 KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto 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	2 722 164
Rehabilitering	267 024
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 989 188</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer på reskontro	734
Tilbakeføring avsetning 2013	3 919
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 653</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>
------------------------------	----------------

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 161, jf. note 9.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 099
-----------------------------	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 099</b>
-----------------------------	---------------

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

OBOS Prosjekt AS	-628 750
------------------	----------

Kolbotn Glass-service AS	-52 920
--------------------------	---------

Thams og Gaare arkitektkontor AS	-13 062
----------------------------------	---------

Bygningsgebyr	-3 969
---------------	--------

Bo Bedre Entreprenør AS	-4 191 209
-------------------------	------------

Phono*elektro-akustikk AS	-298 025
---------------------------	----------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 187 935</b>
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-14 811
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-22 401
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-42 696
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 090
-----------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 335 933</b>
---------------------------------	-------------------

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

Lokalleie	-625
-----------	------

Container	-1 900
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 764
-----------------------------	---------

Driftsmateriell	-998
-----------------	------

Vaktmestertjenester	-87 715
---------------------	---------



Andre fremmede tjenester	-1 205
Kontor- og datarekvisita	-3 448
Trykksaker	-1 681
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-179
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 161
Andre kontorkostnader	-1 473
Porto	-4 554
Gaver	-670
Bank- og kortgebyr	-2 005
Velferdskostnader	-1 743
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-134 121</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 870
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 561
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	944
Renteinntekter på lån til Garasjehuset Søndre Skrenten	120 988
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>142 363</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken 1, renter	-479 536
OBOS-banken 2, lån på vegne av Garasjehus, renter	-120 388
OBOS-banken 3, renter	-78 266
OBOS-banken 4, renter	-114 240
OBOS-banken gebyrer/omkostninger	-6 150
Renter på leverandørgjeld	-1 040
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-799 620</b>

**NOTE: 12**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til Garasjehuset Søndre Skrenten	2 465 497
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 465 497</b>

**NOTE: 13**

**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feil utbetalt lønn (tilbakebetalt i 2015)	6 200
Garasjehuset Søndre Skrenten	68 196
Skattetrekk til gode	1 800
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	215 650
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>291 846</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 15****GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-banken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,70%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-10 725 000	
Nedbetalt tidligere	521 360	
Nedbetalt i år	446 880	
		-9 756 760

## OBOS-banken 2, lån på vegne av Garasjehus

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,70%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	52 581	
Nedbetalt i år	81 922	
		-2 465 497

## OBOS-banken 3

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,70%. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011	-2 182 866	
Nedbetalt tidligere	454 038	
Nedbetalt i år	209 556	
		-1 519 272

## OBOS-banken 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,70%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	69 856	
		-3 930 144

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-17 671 673**



## **Orientering om sameiets drift**

### **Nøkler, postkasseskilt, skilt til ringetablå og dørtagger**

Dette kan rekvireres av styret i sameiet.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10858. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Det er nå i tillegg også tegnet skadedyrforsikring. 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 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 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**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 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.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Søndre Skrenten 3 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

## **Telefoni og bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).



## ÅRSBERETNING FOR 2014 GARASJEHUSET

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roar Trondstad	Søndre Skrenten 12
Styremedlem	Lasse Holm	Søndre Skrenten 64
Styremedlem	Inger Elise Johansen	Søndre Skrenten 3 A
Styremedlem	Kirsten Samuelsen	Søndre Skrenten 3 F
Varamedlem	Bjørn Erik Moseng	Søndre Skrenten 10
Varamedlem	Liv Skogstad	Søndre Skrenten 3 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Garasjehuset Søndre Skrenten

Garasjehuset Søndre Skrenten er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997633822, og ligger i Oppegård kommune.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Garasjehuset Søndre Skrenten 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 avholdt 6 møter, foruten kommunikasjon ved e-post og telefon.

### Parkering.

Parkeringen i gata er fortsatt et problem. Der er som kjent parkeringsforbud i gata, men eneboligene får parkere 1 bil foran egen eiendom, dersom den kan stå utenfor asfaltkanten. Eiendommene 18-26 kan i henhold til avtalen parkere foran trekanten ved flaggstangen. Likevel førte det til spesielt store problemer da rehabiliteringen av Sameiet tidvis reduserte gjesteparkeringen til bare 4 plasser. Nå er forholdene bedret, men man minne om at gjesteparkeringen er forbeholdt gjester.



## **Sprengningsskade på Garasjehuset.**

Som kjent forårsaket arbeider med kommunens vann- og avløps-nett, en skade på garasjehuset. Denne ble utbedret. Det resterende arbeidet, utskiftning av den store døde einerbusken og oppmerking av gjesteparkeringen lot vente på seg. Etter gjentatte purringer skjedde det fortsatt ingen ting, og noen beboere fikk da plantet en ny busk. Kommunen har fortsatt ikke betalt regningen. Oppmerkingen blir på garasjehusets regning til våren.

## **Rehabilitering av Garasjehuset.**

Rehabiliteringsarbeidene er nå i det vesentlige gjort. Man fikk ordnet med garantireparasjon av et område av dekket på taket. Dette så da tilfredsstillende ut, men vil bli fulgt opp med kontroller. Garanti er gjeldende. Man har videre fått malt trerekkverket på taket og merket parkeringsplassene så langt det lot seg gjøre. Det resterende vil bli tatt våren 2015.

## **Vedlikehold.**

Det daglige vedlikehold har for øvrig også i inneværende periode forløpt uten de store problemene, takket være god innsats fra våre tillitsvalgte i garasjekomiteen, Ingar Østgård og Tore Torgersen. Innsatsen har spart oss for en del utgifter.

## **Kolbotn, 01.02.2015.**

Roar Inge Trondstad

Inger Elise Johansen

Lasse Holm

Kirsten Samuelsen

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

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

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 **699 886,-**. Dette er kr **47 112,-** lavere enn budsjett og skyldes tomme leieforhold se note 2.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr **203 168,-**. Dette er kr 96 082,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at noen vedlikeholdsoppgaver er overført til 2015.



## Resultat

Årets resultat på kr **378 641,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 797 260,-.

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 sameiermøtet 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.

## Lån

Garasjehuset Søndre Skrenten har lån i OBOS Banken gjennom Sameiet Søndre Skrenten 3. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

## 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 sameiet 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.

Kolbotn 10.2.2015  
Styret i Garasjehuset Søndre Skrenten

Roar Trondstad/s/    Lasse Holm/s/    Inger Elise Johansen/s/    Kirsten Samuelsen/s/



Til årsmøtet i  
Garasjehuset Søndre Skrenten

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Garasjehuset Søndre Skrenten som viser et overskudd på kr 378.641. 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 Garasjehuset Søndre Skrenten 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. februar 2015

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)  
registrert revisor



4139 - GARASJEHUSET SØNDRE SKRENTEN

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	699 576	697 764	746 688	747 000
Andre inntekter	3	310	537	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>699 886</b>	<b>698 301</b>	<b>746 688</b>	<b>747 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 128	-1 128	-1 500	-1 500
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 500	-3 500	-3 500
Andre honorarer		-8 000	-8 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-26 785	-25 830	-28 000	-28 000
Konsulenthonorar	6	-3 225	-7 794	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-62 203	-2 195 102	-137 000	-170 000
Forsikringer		-12 643	-11 512	-12 000	-14 200
Energi/fyring		-43 003	-38 269	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	8	-42 556	-19 337	-47 250	-44 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-203 168</b>	<b>-2 310 472</b>	<b>-299 250</b>	<b>-331 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>496 718</b>	<b>-1 612 170</b>	<b>447 438</b>	<b>415 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	2 911	2 637	1 500	1 000
Finanskostnader	10	-120 988	-94 533	-202 560	-202 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-118 077</b>	<b>-91 896</b>	<b>-201 060</b>	<b>-201 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>378 641</b>	<b>-1 704 066</b>	<b>246 378</b>	<b>214 300</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		378 641			



## 4139 - GARASJEHUSET SØNDRE SKRENTEN

### BALANSE

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 687	4 570
Kortsiktige fordringer	11	12 863	13 254
Driftskonto i OBOS-banken		883 962	591 971
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>901 512</b>	<b>609 795</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>901 512</b>	<b>609 795</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-1 668 227	-2 046 868
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 668 227</b>	<b>-2 046 868</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 465 497	2 547 419
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 465 497</b>	<b>2 547 419</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 967	23 381
Leverandørgjeld		11 151	6 577
Skyldig til offentlige myndigheter	14	2 928	3 288
Annen kortsiktig gjeld	15	68 196	75 998
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>104 242</b>	<b>109 244</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>901 512</b>	<b>609 795</b>
<hr/>			

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

ROAR TRONDSTAD/s/

KOLBOTN, 10.2.2015,  
STYRET FOR GARASJEHUSET SØNDRE SKRENTEN  
LASSE HOLM/s/                      INGER ELISE JOHANSEN/s/  
KIRSTEN SAMUELSEN/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**

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**

Biloppstillingsplass	118 656
Garasjeplass	260 184
Rehabilitering garasjeplass	231 504
Rehabilitering biloppstillingsplass	136 344
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>746 688</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Biloppstillingsplass	-21 424
Rehabilitering biloppstillingsplass	-25 688
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>699 576</b>

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

Korrigeringer på reskonto	310
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>310</b>

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

Arbeidsgiveravgift -1 128

**SUM PERSONALKOSTNADER -1 128**

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

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

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

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 225

**SUM KONSULENTHONORAR -3 225**

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

Drift/vedlikehold elektro -3 677

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -58 526

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -62 203**

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell -480

Snørydding/gressklipping -36 250

Trykksaker -82

Porto -3 495

Bank- og kortgebyr -2 248

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -42 556**

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 2 687

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 224

**SUM FINANSINNTEKTER 2 911**

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Lån fra Sameiet Søndre Skrenten 3, renter og gebyrer -120 988

**SUM FINANSKOSTNADER -120 988**

**NOTE: 11****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	1 800
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	11 063
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>12 863</b>

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån fra Sameiet Søndre Skrenten 3	
Renter 31.12.14: 4,70%, løpetid 20 år	
Opprinnelig 2013	-2 600 000
Nedbetalt tidligere	52 581
Nedbetalt i år	81 922
	-2 465 497
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 465 497</b>

**NOTE: 14****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-1 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 128
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-2 928</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Sameiet Søndre Skrenten 3	-68 196
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-68 196</b>



## SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

Forslag styresammensetning 2015/2016 - årsmøte 12.03.15

Verv	Navn	Adr.:	E-post	Tlf.	Periode	Kommentar
<b>Styret</b>						
Leder	Johansen, Inger Elise	3A	inger.kolbotn@hotmail.com	92 454 981	Til 2016	Gjenvalg 1 år
Styremedlem	Neumann, Andreas	3C	neumann_00@hotmail.com	97 511 590	Til 2016	Gjenvalg 1 år
"	Skogstad, Liv	3D	livskogs@online.no	99 159 959	Til 2016	Ikke påvalg
"	Wålberg, Inge	3F	inge.waalberg@hotmail.no	48 13 14 60	Til 2017	Gjenvalg 2 år
"	Nordseth, Elin Ulseth	3B	elinjordseth@gmail.com	90 50 74 19	Til 2017	Nyvalg
Varamedlem	Løitegaard, Bjørn	3C	bloitegaard@gmail.com	40 09 70 24	Til 2017	Nyvalg
"	Hellen, Torun	3F	torun.hellen@jbu.no	41 14 77 03	Til 2016	Ikke påvalg
<b>Garasjestyret</b>						
Leder	Trondstad, Roar	12	roar-tro@online.no/ inall@online.no	66 80 08 84/481 37908		E-foreningen
Styremedlem	Johansen, Inger Elise	3A	inger.kolbotn@hotmail.com	92 454 981	Til 2016	Gjenvalg 1 år
"	Chaudhry, Naveed	3C	naveed75chaudhry@hotmail.com	93 61 06 69	Til 2017	Nyvalg
"	Holm, Lasse	64	lasse@vif.no			E-foreningen
Varamedlem	Skogstad, Liv	3D	livskogs@online.no	99 159 959	Til 2016	Gjenvalg 1 år
<b>Tillitsvalgte:</b>						
	Torgersen, Tore - Sameiet	3E		66 80 96 50/986 48949		
	Østgaard, Ingar - Sameiet	3C	iostgard@broadpark.no	66 80 72 44/991 58226		
	Alt-Mann Vaktmestertjeneste Kantorv. 13, 1410 Kolbotn		post@alt-mann.no	48 009 000		
<b>Forretningsfører</b>						
	OBOS Forvaltor AS v/Vibeke Sætre Pettersen		forvaltor@obos.no	64 91 80 70 64 91 80 71 (FAX)		
	Postboks 107, 1401 Ski Besøksadr.: Torgvn 10, 1400 Ski					
<b>Valgkomité</b>						
"	Yasmin Schneider	3F	yasmin_schneider@hotmail.com	92 29 03 14	Til 2016	Ikke påvalg
"	Håkon Sørvik	3A	post@brannplan.no	99 50 40 90	Til 2016	Gjenvalg 1 år
"	Sidset Aas	3F	sidset@rong.no	91 34 77 46	Til 2016	Ikke påvalg