



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 17.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 054 369	2 037 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 054 369</b>	<b>2 037 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 968 832	1 631 478
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 139 982</b>	<b>1 802 628</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-85 613</b>	<b>234 709</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 501	12 293
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 501</b>	<b>12 293</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 501</b>	<b>12 293</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-75 112</b>	<b>247 003</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-75 112</b>	<b>247 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-75 112</b>	<b>247 003</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-75 112</b>	<b>247 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-75 112	247 003
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-75 112</b>	<b>247 003</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Kundefordringer		70	70
Andre fordringer		239 129	219 888
Sum fordringer		239 199	219 958
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		594 902	677 015
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		594 902	677 015
Sum omløpsmidler		834 102	896 973
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>834 102</b>	<b>896 973</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		569 259	644 372
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>569 259</b>	<b>644 372</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>569 259</b>	<b>644 372</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		247 674	237 772
Annen kortsiktig gjeld		17 168	14 829
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>264 842</b>	<b>252 601</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>264 842</b>	<b>252 601</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>834 102</b>	<b>896 973</b>





## Til seksjonseierne i Salmakertunet 7 og 9 Sameie

**Velkommen til årsmøte, 17.mars 2021 kl. 1800 på Waldemarhøy.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Salmakertunet 7 og 9 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Salmakertunet 7 og 9 Sameie  
avholdes 17.mars 2021 kl. 1800 på Waldemarhøy.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

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 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Ski, 16.02.2021

Styret i Salmakertunet 7 og 9 Sameie

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Salmakertunet 7 og 9 Sameie

Sameiet består av 46 seksjoner.

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

Salmakertunet 7 og 9

Gårds- og bruksnummer :

136        228

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

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.

Salmakertunet 7 og 9 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt intern styreleder og fire styremedlemmer. Det er avholdt seks ordinære styremøter. Det er sendt ut fem informasjonsbrev til alle beboere. Det er dessuten sendt ut SMS-meldinger.

Styret vedtok å øke fellesutgifter med 5 % fra 01.01.2021. Økonomien har vært anstrengt etter sommeren, noe som skyldes generell prisstigning på tjenester vi kjøper, store utgifter til vedlikehold av bygningene og innføring av nytt gebyrsystem for vann, avløpsvann og renovasjon fra Nordre Follo kommune. Fra 2021 vil hver sameier få egen faktura på gebyrer fra kommunen. Etter som renovasjonsavgiften inngikk i felleskostnadene og var gitt ut fra sameierbrøk, vil OBOS beregne hvor stor reduksjon den enkelte sameier vil få i fellesutgifter når tallmaterialet foreligger.

Vannforbruket vil fortsatt bli betalt av sameiet. Sameiet er gjeldfritt.

Styret har i perioden benyttet nettløsningen til OBOS, styrerommet.no, for styrearbeid. Denne har vist seg å være arbeidsbesparende og gi god oversikt. Videre har sameierne blitt oppfordret til å logge inn på vibbo.no. Vi vil fortsatt legge egne informasjonsbrev i alle postkasser.

Norsk Brannvern gjennomførte den årlige kontrollen i juni. Pga. koronarestriksjoner ble kontrollen utsatt i forhold til den først oppsatte datoen. Alle feil som ble påpekt i rapporten, ble meldt til den aktuelle sameier, og alle feil er fulgt opp. For et år siden meldte sameiet interesse for å få nye rømningslys (LED). Garasjesameiet arbeider fortsatt med denne saken. Det er levert ut sløkkeskum i alle leiligheter.

Salmakertunet 7 og 9 har samme avtale som før med TBB når det gjelder vaktmestertjenester. I forbindelse med koronaepidemien omfatter renholdet nå også desinfisering av berøringsflater i trappehuset og påfylling av håndsprit i dispenser. Det er satt opp hånddispenser i første etasje ved inngangsdøren.

Sommeren 2020 ble det foretatt opprydning i sykkelboden. Sykler uten eier, ble kjørt bort.

Fasader mot Vestveien ble vasket i august. Arbeidet ble utført av TBB og betalt av Bane Nor. Vi setter stor pris på at Bane Nor tok regningen. Støvbelastningen hadde i lenger tid vært stor pga. anleggsarbeider rett over veien.

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

Forretningsførsel og revisjon blir utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## Vedlikehold av bygningene

Det ble tidlig på året meldt om vannlekkasje i tre av bodene i tredje- og annen etasje langs Vestveien. Vann rant ned fra balkongene i fjerde etasje. Problemet skyldtes dårlig utført arbeid på disse balkongene da bygningene ble satt opp av NCC; avløp var lagt så høyt over gulvet at vann ble stående, og det var ikke gjort noe forsøk på å tette under veggpanelet. Entreprenør Terje Bjørgengen sto for arbeidet som omfattet legging av nye gulv og tetting og paneling av vegger.



Videre ble enkelte råteskader i fjerde etasje utbedret. En del arbeid gjenstår.

Det ble oppdaget sprekker i panelet på trappehuset. Dette er en reklamasjonssak, og entreprenøren som utførte arbeidet, tar tak i problemet. To av veggene er til nå utbedret, resten ble utsatt pga. mye regn i oktober/november.

Sprekker i betongdekket, hovedsakelig i første etasje, skulle vært tettet. Også dette måtte utsettes pga. værforholdene.

Heisen fungerte normalt i 2020. I januar 2021 var det kontroll, og man fant at vertikale skinner er skjeve. Disse vil bli skiftet ut.

## Hendelser i 2020

En sameier i annen etasje hadde «invasjon» av mus i boden ved svalgangen. Gjennom vår skadedyrsforsikring fikk vi kartlagt forholdet. I etterkant ble alle musebånd ved bakken sjekket og alle hjørner (bodene i første etasje) tettet ekstra.

**Sikkerhet.** I løpet av året var det innbrudd flere ganger på Salmakertunet. Vi slapp billig fra det, kun en nøkkelboks i fjerde etasje ble ødelagt, og nøklene forsvant. Disse var ikke vesentlige. Styrelederne i alle sameiene hadde et møte hvor man diskuterte hvilke sikkerhetstiltak man bør legge opp til fremover. Foreløpig er utgangsdøren i sykkelboden til Vestveien sperret. I alle tilfellene hadde tyvene kommet seg inn i garasjen gjennom dør i sykkelbod.

## Avtaler

**Forsikring.** Alle sameiene på Salmakertunet er forsikret gjennom Gjensidige. Da man var litt usikker på om de ulike sameiene hadde korrekt dekning, og om det evt. var overlapping, hadde Utomhussameiet en befaring med en representant fra Gjensidige for å kartlegge grenser. Vår forsikring er for øvrig korrekt.

**TV og bredbånd.** Sameiet har tegnet ny avtale med Telenor, som gjelder fra 01.02.2021. Den har samme betingelser som nåværende avtale, og en bindingstid på 3 år. Det blir satt inn nye dekodere i alle leiligheter.

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

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

For vaktmesteravtale med TBB og avtale med Norsk Brannvern, se tidligere omtale.



## Lading av elbil (inkludert ladbar hybridbil)

Det ble i 2018 foretatt en kartlegging av strømreserver for lading av elbil i vår del av garasjeanlegget. Det ble montert felles overspenningsvern i vårt sameie 2020. Det er foreløpig svært få elbiler i vårt sameie, og spørreundersøkelsen i 2019 viser at det er få som har planer om å anskaffe elbil i nær fremtid. Vi har derfor ikke vurdert felles ladesystem enda.

Alle som ønsker å installere lader for elbil må søke styret om dette. Når det ikke lenger er kapasitet til videreføring av dagens løsning, vil det måtte innføres felles ladeløsning med sentral styring, slik at ikke strømforsyningen til sameiet overbelastes.

## Tappevann

Vårt sameie har hatt et vesentlig høyere tappevannforbruk enn de andre sammenlignbare sameiene på Salmakertunet. Det siste året har Energiutvalget foretatt en rekke undersøkelser og tester for om mulig finne årsaken til det høye forbruket. Resultatet ble at man avkortet returledningene for tappevannet ved å kople ut returledninger i 12 sjakter. Vannet får dermed en kortere rute. Rørene ble tappet og avstengt for å hindre legionella. Ski VVS har sluttført dette arbeidet.

Nye målinger viser et redusert tappevannsforbruk i størrelsesorden 20 %. Dersom den gunstige forbruksmålingen fortsetter, kan den årlige besparelsen utgjøre beløp i størrelsesorden kr 30 000 - 40 000.

Det er også foretatt en endring i tappevannsproduksjonen ved at SM 3-5 og SM 1 er skilt fra den felles tappevannsforsyningen. Det er dermed ett tappevannsanlegg for SM 7-9 og SM 2-4-10 og ett for SM 3-5 og SM 1. Fakturaer fra kommunen for tappevannet til produksjon av varmtvann skal derfor deles mellom SM 7-9 og SM 2-4-10 etter en fordelingsnøkkel.

Dette betyr at forbruket til SM 7-9 og SM 2-4-10 blir redusert og bør føre til at gebyret for abonnementsavgiften basert på årlig forbruk blir redusert.

Forøvrig vises til rapport fra Energiutvalget, distribuert til beboerne i januar d.å. og årsmelding fra Utomhussameiet.



## Fremtidige prosjekter

I den videre planlegging av vedlikeholdsarbeider forholder styret seg til Vedlikeholdsnøkkelen vi fikk utarbeidet av OBOS Prosjekt i 2016. Aktuelle arbeider i 2021 vil være utbedringer og fullføring av de arbeider som står igjen fra 2020, bl.a. råteskader på balkonger i fjerde etasje. Videre blir det nødvendig å foreta en del vedlikeholdsarbeider av fasader og sannsynligvis male nordveggen samt endeveggene mot heishuset.

I løpet av våren vil vi få foretatt en videokontroll av bunnledninger i bygningene. Dette vil avsløre om vi må spyle avløpsrørene.

Ventilasjonsanlegget ble rensset for 5 år siden. Vi har fått oppgitt at dette er nødvendig hvert 10 år. Det betyr at vi foreløpig ikke vil gjøre noen tiltak her. Sameier må for øvrig påse at kjøkkenviften er ren.

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

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

Kommunikasjon mellom styrets medlemmer har vært god. Vi gjør utstrakt bruk av epost slik at mange saker kan avgjøres raskt og uten å avholde styremøter. Særlig i forbindelse med koronarestriksjoner har dette vært viktig.

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 054 369**.

Andre inntekter består i hovedsak av kompensasjon fra Bane Nor.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 139 982**.

Det ble brukt noe mer til drift og vedlikehold enn budsjettet se note 8 og noe mindre til energi/fyring grunnet lave priser for fjernvarme strøm i 2020.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-75 112** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **569 259,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til større vedlikehold av bygningene blant annet maling av fasade.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Sameiet Salmakertunet 7 & 9

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Salmakertunet 7 & 9' årsregnskap som viser et underskudd på kr 75.112. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ALPHA REVISJON AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### *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 2021  
**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly  
Statsautorisert revisor  
(signert elektronisk)

...

--

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397 05 05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 037 288	2 037 288	2 037 000	2 139 192
Andre inntekter	3	17 081	49	300 000	170 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 054 369</b>	<b>2 037 337</b>	<b>2 337 000</b>	<b>2 309 192</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 688	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-103 675	-101 050	-104 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-28 267	-8 158	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-441 677	-171 192	-233 000	-856 000
Forsikringer		-85 949	-70 657	-71 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-575 303	-298 391	-600 000	-350 000
Energi/fyring	10	-414 664	-698 596	-695 000	-695 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 206	-154 005	-160 000	-193 000
Andre driftskostnader	11	-149 092	-122 741	-136 000	-147 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 139 982</b>	<b>-1 802 628</b>	<b>-2 187 150</b>	<b>-2 611 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-85 613</b>	<b>234 709</b>	<b>149 850</b>	<b>-301 958</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	10 501	12 293	21 000	17 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>10 501</b>	<b>12 293</b>	<b>21 000</b>	<b>17 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-75 112</b>	<b>247 003</b>	<b>170 850</b>	<b>-284 958</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	247 003		
Fra opptjent egenkapital		-75 112	0		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		85	0
Kundefordringer		70	70
Forskuddsbetalte kostnader		239 044	219 888
Driftskonto OBOS-banken		453 872	437 032
Sparekonto OBOS-banken		141 030	239 982
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>834 102</b>	<b>896 973</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>834 102</b>	<b>896 973</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		569 259	644 372
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>569 259</b>	<b>644 372</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 098	14 759
Leverandørgjeld		247 674	237 772
Annen kortsiktig gjeld	13	70	70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>264 842</b>	<b>252 601</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>834 102</b>	<b>896 973</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 16.02.2021  
Styret i Sameiet Salmakertunet 7 & 9

Inger Lise Delphin Smedsrød/s/ Hege Fagervik/s/

Steinar Huser/s/



Arild Langseth/s/

Oddmund Strand/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	2 037 288
-----------------	-----------

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 037 288</b>
--------------------------------------	------------------

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kompensasjon	17 081
--------------	--------

<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>17 081</b>
-----------------------------	---------------

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</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 2019/2020, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 100, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

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

OBOS Prosjekt AS	-2 156
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 111
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 267</b>

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

Oslo og Follo Byggjenester AS	-288 714
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-288 714</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-55 696
Drift/vedlikehold VVS	-40 733
Drift/vedlikehold elektro	-8 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 700
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 900
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-441 677</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-575 303
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-575 303</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 576
Fjernvarme	-388 088
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-414 664</b>

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

Container	-1 888
Lyspærer og sikringer	-1 821
Vaktmestertjenester	-93 156



Renhold ved firmaer	-39 626
Andre fremmede tjenester	-708
Kontor- og datarekvisita	-2 441
Trykksaker	-984
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 100
Andre kontorkostnader	-1 361
Porto	-595
Gaver	-192
Bank- og kortgebyr	-3 219
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-149 092</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	239
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 048
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	85
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 129
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>10 501</b>

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A Valg av styreleder for 2 år, Inger Lise Delphin Smedsrød ønsker gjenvalg.

B Valg av 1 styremedlem for 2 år, Steinar Huser ønsker gjenvalg.

**Annen informasjon om sameiet****Vibbo**

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

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77058402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

### **Bærekraft**

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



## REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

## FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....





**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**