



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - 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: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: 03.03.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		701 518	699 886
Sum inntekter		701 518	699 886
Kostnader			
Lønnskostnad		4 230	1 128
Annen driftskostnad		182 179	202 040
Sum kostnader		186 409	203 168
Driftsresultat		515 109	496 718
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 878	2 911
Sum finansinntekter		1 878	2 911
Annen finanskostnad		96 805	120 988
Sum finanskostnader		96 805	120 988
Netto finans		-94 927	-118 077
Ordinært resultat før skattekostnad		420 182	378 641
Ordinært resultat etter skattekostnad		420 182	378 641
Årsresultat		420 182	378 641
Totalresultat		420 182	378 641
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 182	378 641
Sum overføringer og disponeringer		420 182	378 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 452	17 550
Sum fordringer		16 452	17 550
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 827	883 962
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 827	883 962
Sum omløpsmidler		1 227 279	901 512
SUM EIENDELER		1 227 279	901 512

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 248 045	1 668 227
Sum opptjent egenkapital		-1 248 045	-1 668 227
Sum egenkapital		-1 248 045	-1 668 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 372 798	2 465 497
Sum annen langsiktig gjeld		2 372 798	2 465 497
Sum langsiktig gjeld		2 372 798	2 465 497
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 540	11 151
Skyldige offentlige avgifter		10 680	2 928
Annen kortsiktig gjeld		80 307	90 163
Sum kortsiktig gjeld		102 527	104 242
Sum gjeld		2 475 325	2 569 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 227 279	901 512



Til seksjonseierne i Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 torsdag 3.mars 2016 kl. 1800 på Klubbhuset ved Sofiemyr Stadion

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 2015

- A) Sameiet
- B) Garasjehuset

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

- A) Sameiet
- B) Garasjehuset

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRENE

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene § 6
- B) Fullmakt for styret til å installere automatiske vannstoppere.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE SAMEIET

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 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, 16.2.2016

Styret i Sameiet Søndre Skrenten 3

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

Kolbotn, 16.02.2016

Styret i Garasjehuset Søndre Skrenten

Roar Trondstad/s/ Inger Elise Johansen/s/ Bjørn Erik Moseng/s/



ÅRSBERETNING FOR 2015 SAMEIET

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Elise Johansen	Søndre Skrenten 3 A
Styremedlem	Andreas Neumann	Søndre Skrenten 3 C
Styremedlem	Liv Skogstad	Søndre Skrenten 3 D
Styremedlem	Elin Ulset	Søndre Skrenten 3 B
Styremedlem	Inge Wålberg	Søndre Skrenten 3 F
Varamedlem	Torun Hellen	Søndre Skrenten 3 F
Varamedlem	Bjørn Hammer Løitegaard	Søndre Skrenten 3 C

Valgkomiteen

Sidsel Aas	Søndre Skrenten 3 F
Håkon Sørvik	Søndre Skrenten 3 A
Yasmin Schneider	Vestenga 16

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

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 2015 / 2016

Styret har avholdt 9 styremøter og behandlet 70 saker. I tillegg har styret hatt kontakt via e-post og telefon.

Styret har hatt fokus på følgende arbeidsoppgaver dette driftsåret:

Informasjon

Det er utgitt 2 info skriv «Nytt i Skrenten» og styret har i løpet av høsten 2015 etablert en egen hjemmeside: herborvi.no/4138/

Rehabilitering av østfasaden

Vi har gjennomført rehabilitering av østfasaden. Det står dessverre noe arbeid igjen slik at sluttbefaring ikke er gjennomført. Dette må vente til våren 2016.

Viser til vedlegg Sluttrapport fra prosjektleder Anders Røren.

Økonomistyring

Styret har oppnådd kraftige rentekutt på våre lån. Dette gjør at våre finanskostnader blir redusert.

Internkontroll, HMS

I sommer ble det foretatt en kontroll av elektriske anlegg både i fellesrom og hos beboere. Denne kontrollen ble gjennomført av Elsikkerhet Norge. Beboere ble ansvarlige for mangler i egen seksjon og styret ble i tillegg ansvarlig for mangler i fellesarealene. Styret måtte innføre og beskrive bedre rutiner på internkontroll for fellesarealenes elektriske anlegg og utstyr. Her benyttes nå HMS modulen vi benytter via OBOS sitt www.styrenett.no

I november inngikk styret en avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannforebyggende tiltak. Første kontroll utføres i januar 2016. Styret mottar en rapport som viser beboere som har fått «ikke godkjent». Styret vil følge opp manglene.

Fellestomta-til orientering

Salg av tomtearealer – Søndre og Nordre Skrenten

Bakgrunn

I tråd med gjeldende kommuneplan har Oppegård kommune i 2015 startet opp et planarbeid for Kolbotn sentrum. Målsettingen er å tilrettelegge for et sammenhengende bymessig sentrum, som også omfatter østsiden av Kolbotn stasjon, inklusive de tre sameiene på Skrenten. En områdeplan/reguleringsplan - med tilhørende konsekvensutredning - ventes ferdig i løpet av 2016. Som sentral grunneier er sameiene på Skrenten invitert til samarbeid om sentrumsplanen

Sameiene på Skrenten eier i fellesskap eiendommen 40/822 (fellestomta), som ligger mellom Nordre Skrenten 4 og Søndre Skrenten 3. Tomta er på ca. 11 mål. I tillegg eies betydelige tomtearealer i tilknytning til eksisterende bygninger. Ledige arealer er i dag hovedsak regulert som friarealer.

Da de ledige tomtearealene har liten verdi som felles grøntanlegg, men stort potensiale som utbyggingseiendom, ønsker sameiene på Skrenten at disse arealene blir omregulert til boligeiendom. Vedtak om omregulering og salg av fellestomta ble fattet på fellesmøte i

de tre sameiene i 2005.

Sameiene har opprettet et prosjekt for arbeidet med tomtearealene. Styrelederne i de tre sameiene fungerer som styringskomite, og Jonny Seigerud NS1 er engasjert som prosjektleder. Bygghuset AS er engasjert for å ivareta sameienes interesser overfor kommunen.

Historikk

Saka har vært drøftet i ulike sammenhenger, blant annet:

1998: Søknad til kommunen med forslag om omregulering av fellestomta til boligformål. Søknad avslått i påvente av ny reguleringsplan for Kolbotn sentrum og jernbaneverkets planer for Kolbotn stasjon.

2006: Sameiene fulgte opp i desember 2006 med et brev til Oppegård kommune. Som sentral grunneier i sentrum ønsker sameiene å delta aktivt i utviklingen av sentrum øst i Kolbotn. Målet er at boligområdet Skrenten blir oppgradert til et moderne og attraktivt område for en sentrumsnær bebyggelse,- i tråd med kommunens intensjoner om sentrumsutvikling nært opp til et viktig kollektivknutepunkt for jernbane og bussforbindelse.

2010: Etter møte med ordfører og rådmann fremmes nytt innspill til kommuneplanen.

Sameiene fremmer nå forslag om utbygging av et større areal som kalles «Skrenten Vest», dvs. fellestomta + eiendommer tilhørende Marianne Bonde Hansen og ca. 10 frittstående eneboliger langs Skiveien.

Tomteverdi.

Både fellestomta og de øvrige tomteområdene på Skrenten er i dag regulert til friområde, og kan ikke påregnes å ha stor omsetningsverdi i dagens marked. Tomteverdien avhenger av reguleringsformål og reelt utbyggingspotensiale med forventet avkastning.

Nærhet til sentrum skulle tilsi en relativ høy utnyttelsesgrad,- med tilhørende høy salgsverdi. Markedsverdien vil kunne bli fastlagt i forbindelse med en angitt utnyttelsesgrad i en reguleringsplan.

Tomteverdien er også avhengig av eventuelle krav fra kommunen på deltagelse i felles infrastruktur for utbyggingen (utbyggingsavtale eller rekkefølgebestemmelser). I forbindelse med etablering av ny veiadkomst vil det påløpe grunnlagsinvesteringer som best kan fastlegges sammen med nabotomter som også kan dra nytte av samme.

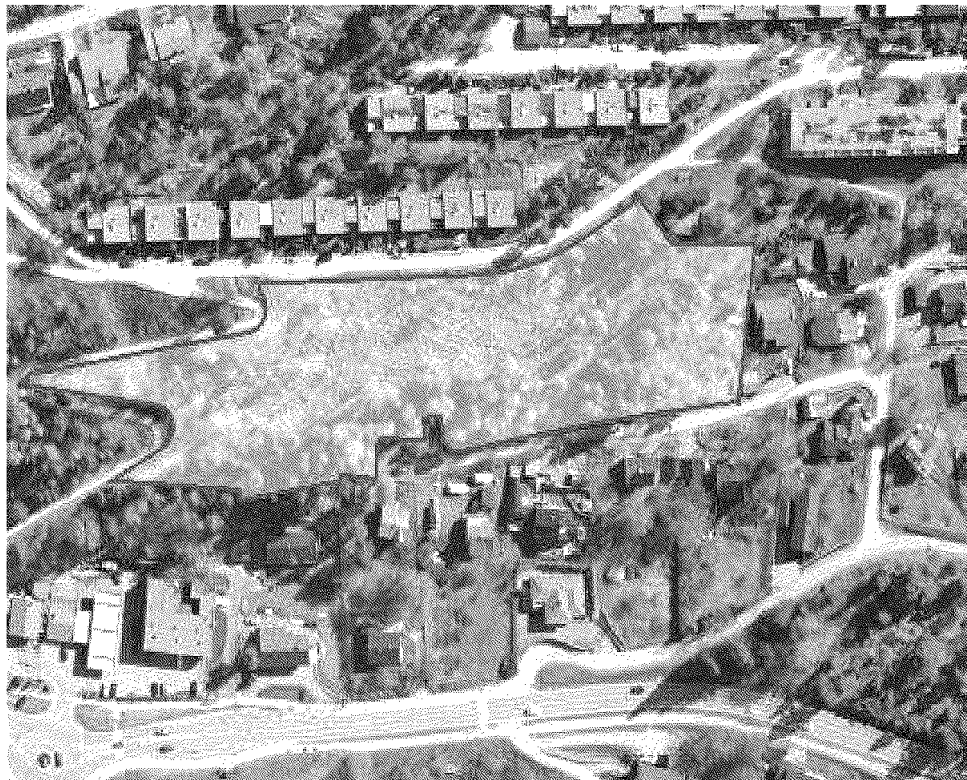
Konklusjon

En utbygging av ledig tomteareal vil være en naturlig fortsettelse for å bringe boligfeltet på Skrenten opp på nivå med den nye bebyggelsen i Kolbotn sentrum.

Hovedformålet er:

1. Gode veiforbindelser på Skrenten og til Kolbotn sentrum.
2. Skjerming av støy.
3. Ta vare på jordsmonn og gi området et grønt preg.
4. Balansert og variert utbygging som også ivaretar yngre beboere.
5. Ivareta eksisterende bebyggelse, bl.a. med hensyn til sol og utsikt.
6. Unngå massiv utbygging.

7. Inntekter til rehabilitering/vedlikehold av eksisterende bebyggelse.
8. Fortrinnsrett ved kjøp av nye boliger.



Dugnad

I forbindelse med rehabilitering av østveggen og uteområdet ble det avholdt en dugnad før sommerferien for å beplante rundt alle inngangspartiene. Vi ser fram til våren og forhåpentlig et grønt og fint uteområde. Det er lagt opp til at beboerne i sameie selv tar litt ansvar for vedlikeholdet på uteområdet der Alt-mann ikke kommer til for klipp av plenfeltene. Det er innkjøpt en stor kantklipper som kan benyttes når det trengs, spesielt på vestsiden ved grunnmur.

På høsten ble det også avholdt en dugnad. I forkant ble beboere varslet om at sykkelskuret skulle ryddes for rengjøring. Sykler som ikke ble merket skulle fjernes og senere kastes hvis ikke eiere meldte seg.

I tillegg ble mye stein fjernet fra uteområdet.

Trefelling

Høye trær er fjernet fra området sørvest ved blokka på uteområdet vårt. Lavere vekst er felt på dugnad.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

RESULTAT:

Regnskapet viser et resultat på kr 1 495 577,- for 2015. Dette er kr 485 477,- bedre enn det vi hadde budsjettet med. I 2014 hadde vi et negativt resultat på kr 4 223 448, men dette må korrigeres med vår store rehabilitering på kr 5 187 935 som ble utført i 2014. Med fratrek av rehabiliteringen ble resultatet i 2014 kr 964 487.

Vi har betalt avdrag på lån med kr 885 237 og økt disponible midler med kr 703 040,- Bankbeholdningen per 31.12.2015 er nå på kr 864 314.

En økning fra 1.1.2015 på kr 685 983. Dette skyldes hovedsakelig:

INNTEKTER:

Inntektene er på kr 3 179 112,- som er i henhold til budsjett.

KOSTNADER:

Kommunale avgifter ble i 2015 kr 195 858 mot et budsjett på kr 481 000. Dette er et positivt avvik på kr 285 142. Avviket skyldes at kommunen krevde oss for a-konto innbetalinger i 2014 som var kr 280 998 høyere enn den virkelige avregningen i 2015. Drift og vedlikehold kr 88 675,- mot et budsjett på kr 121 000. Positivt avvik på kr 32 325,- skyldes at vi har fått tilbake kr 53 000 fra forrige års rehabilitering. Dette skyldes for høy fakturering av låse-systemet på utgangsdørene. De virkelige kostnadene er kr 20 675,- høyere enn budsjettet.

Andre driftskostnader er kr 7 421 lavere enn budsjettet.

Øvrige poster viser kun mindre avvik.

FINANSKOSTNADER/FINANSINNTEKTER:

Netto finanskostnader kr 585 742 mot et budsjett på kr 718 000,-. Et positivt avvik på kr 132 258,-. Lavere rentekostnader skyldes egne forhandlinger med banken og det generelle rentenivået som har gått ned. Rentene per 31.12.2015 er 3,4 % mot 4,6 % per 31.12.2014.

Rentenivået er påvirket av at Sameiet ikke har sikkerhet for sine lån. Det er den enkelte beboer som eier sine leiligheter.

Rentene på våre bankkontoer: 0,90% på sparekontoen og 0,15% på driftskontoen.

BALANSEPOSTER:

Til gode av Garasjehuset Søndre Skrenten kr 2 372 798. Avdrag i 2015 kr 92 699.

Bankbeholdning kr 864 314. En økning i 2015 på kr 685 983.

Pant- og gjeldsbrevlån kr 16 786 436 som vi har nedbetalt i 2015 med kr 885 237.

Egenkapitalen viser et negativt beløp på kr 13 495 489 per 31.12.2015.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 13 for udekket tap.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 918 149,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet vanlige vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er budsjettert økt med kr 5 195,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar 2016, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Søndre Skrenten 3.

Lån

Sameiet Søndre Skrenten 3 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kolbotn, 16.02.2016

Styret i Sameiet Søndre Skrenten 3

Inger Elise Johansen/s/ Andreas Neumann/s/ Liv Skogstad/s/
Elin Ulset/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 overskudd på kr 1.495.577. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Søndre Skrenten 3 per 31. desember 2015 og av sameiets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 2016

Alpha Revisjon AS

**4138 - SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 179 112	2 989 188	3 179 000	3 179 000
Andre inntekter		0	4 653	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 179 112	2 993 841	3 179 000	3 179 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-12 000	-13 500
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-96 000
Revisjonshonorar	5	-6 188	-6 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-140 195	-135 715	-139 000	-143 000
Konsulenthonorar	6	-7 994	-9 099	-15 000	-60 000
Kontingenter		-1 400	-1 400	-1 400	-1 400
Drift og vedlikehold	7	-88 675	-5 335 933	-121 000	-122 000
Forsikringer		-103 805	-98 952	-107 000	-109 000
Kommunale avgifter		-195 858	-432 362	-481 000	-351 380
Energi/fyring		-43 532	-53 643	-60 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-271 787	-261 527	-272 000	-282 000
Andre driftskostnader	8	-147 079	-134 121	-154 500	-163 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 097 793	-6 560 032	-1 450 900	-1 409 630
DRIFTSRESULTAT		2 081 319	-3 566 191	1 728 100	1 769 370
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	100 480	142 363	100 000	73 000
Finanskostnader	10	-686 222	-799 620	-818 000	-560 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-585 742	-657 257	-718 000	-487 000
ÅRSRESULTAT		1 495 577	-4 223 448	1 010 100	1 282 370
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 495 577			

**4138 - SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3****BALANSE**

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	11	2 372 798	2 465 497
SUM ANLEGGSMIDLER		2 372 798	2 465 497
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 803	2 858
Kortsiktige fordringer	12	287 588	291 846
Driftskonto OBOS-banken		193 752	160 692
Sparekonto OBOS-banken		670 562	17 639
SUM OMLØPSMIDLER		1 154 706	473 035
SUM EIENDELER		3 527 504	2 938 532
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-13 495 489	-14 991 067
SUM EGENKAPITAL		-13 495 489	-14 991 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	16 786 436	17 671 673
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 786 436	17 671 673
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 729	33 047
Leverandørgjeld		199 701	220 327
Påløpte renter		3 127	4 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		236 557	257 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 527 504	2 938 532
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Kolbotn 16.2 .2016,

STYRET I SAMEIET SØNDRE SKRENTEN 3

Inger Elise Johansen/s/

Andreas Neumann/s/

Liv Skogstad/s/

Elin Ulset/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.

SKATTETREKSKONTO

Fram til 01.11.2015 benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 912 088
Rehabilitering	267 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 179 112

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 631, jf. note 08.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 994
SUM KONSULENTHONORAR	-7 994

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-12 883
Langhus Hagesenter	-33 237
Kreditering Bo Bedre Entreprenør AS	52 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	6 380
Drift/vedlikehold bygninger	-22 988
Drift/vedlikehold VVS	-2 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 966
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 726
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-88 675

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 013
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 734
Verktøy og redskaper	-5 990
Driftsmateriell	-2 617
Vaktmestertjenester	-89 325
Andre fremmede tjenester	-5 206
Kontor- og datarekvista	-2 972
Trykksaker	-4 762
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-182
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 631
Porto	-4 613
Gaver	-208
Bank- og kortgebyr	-2 826
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-147 079

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	656
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 923
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	323
Renteinntekter på lån til Garasjehuset Søndre Skrenten	96 571
Andre renteinntekter	7
SUM FINANSINNTEKTER	100 480

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken 1, renter	-378 185
OBOS-banken 2, lån på vegne av Garasjehus, renter	-95 971
OBOS-banken 3, renter	-56 485
OBOS-banken 4, renter	-153 181
OBOS-banken gebyer/omkostninger	-2 400
SUM FINANSKOSTNADER	-686 222

NOTE: 11**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til Garasjehuset Søndre Skrenten	2 372 798
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	2 372 798

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjehuset Søndre Skrenten	61 332
OBOS	570
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	225 686
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	287 588

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 13**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 2015, 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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,40%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011

-10 725 000

Nedbetalt tidligere

968 240

Nedbetalt i år

446 880

-9 309 880

OBOS Banken 2, lån på vegne av Garasjehus

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,40%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013

-2 600 000

Nedbetalt tidligere

134 503

Nedbetalt i år

92 699

-2 372 798

OBOS Banken 3

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,40%. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011

-2 182 866

Nedbetalt tidligere

663 594

Nedbetalt i år

209 556

-1 309 716

OBOS Banken 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,40%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

69 856

Nedbetalt i år

136 102

-3 794 042

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-16 786 436**



Styret fremmer to saker til Sameiermøte 03.03.16

1. Vedtektsendring.

Følgende tekst foreslås satt inn under vedtektenes § 6:

Egenandelen ved bygningsskader skal betales av beboer når skaden på bygningen skyldes feil og / eller mangelfullt vedlikehold på utstyr som eies av beboer.

For at endringen skal bli vedtatt kreves det at 2/3 av de fremmøtte stemmeberettigede stemmer for forslaget.

2. Vannstoppere

Bakgrunn

Styret viser til vår tidligere henvendelse om automatiske vannstoppere og stoppekraner. Henvendelsen som kom som et resultat av flere tilfeller av vannskader, var en del av styrets kartlegging av mulige tiltak for å redusere risikoen for denne typen skader da disse kan gi store skader på fellesområder, samt for en eller flere nærliggende boenheter. I Nordre Skrenten 1 har det vært større vannskader som har ført til at beboere har måttet bo på hotell over lengre tid. Nordre Skrenten 1 har derfor valgt å installere automatiske vannstoppere. Innstallering av automatiske vannstoppere vil kunne gi sameiet lavere forsikringspremier.

I etterkant av kartleggingen har styret sendt ut en påminnelse om behovet for fungerende stoppkraner. For å redusere risikoen for vannskader ytterligere, ønsker styret i tillegg å innhente tilbud på og inngå avtale om innstallering av automatiske vannstoppere i alle boenheter som ikke har dette installert. Ved å hente inn et tilbud som dekker mange boenheter kan samlet pris reduseres betraktelig.

Forslag til vedtak:

Fullmakt

For å redusere risikoen for framtidige vannskader, ber styret herved sameiet om en fullmakt til å inngå avtale om innstallering av automatiske vannstoppere innenfor en økonomisk ramme på inntil 7000 kr per boenhet.

Styret ber også om fullmakt til at 2000 kroner av rammen på inntil 7000 kr tas inn som egenandel fra den enkelte boenhet.

Styret vil ta inn egenandelen fordelt over fire måneder i perioden august til november 2016 enten ved egen giro eller over den ordinære felleskostnadsgiroen.



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 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 på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 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.



ÅRSBERETNING FOR 2015 GARASJEHUSET

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Trondstad	Søndre Skrenten 12
Styremedlem	Inger Elise Johansen	Søndre Skrenten 3 A
Styremedlem	Bjørn Erik Moseng	Søndre Skrenten 10
Varamedlem	Liv Skogstad	Søndre Skrenten 3 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. 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 2 møter, foruten kommunikasjon ved e-post og telefon.

Parkering.

Parkeringen i gata har siste år gått relativt greit uten de store problemene. Der er som kjent parkeringsforbud i hele gata, men eneboligene som kan få 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. Man minner om at gjesteparkeringen er forbeholdt gjester.

**Rehabilitering av Garasjehuset.**

Rehabiliteringsarbeidene er nå i det vesentlige fullført, og ser ut til å ha vært vellykket. Det som gjenstår nå er behandling av noe rust nederst på rørene som holder rekkverket i alle etasjer. Dette er ikke noe stort arbeide, og vil i liten grad berøre parkeringen i garasjen. Vi regner med å få dette gjort i løpet av 2016.

Vedlikehold.

Man har inngått ny avtale om vedlikehold av garasjeportene. Det gamle firma er oppløst og en ansatt der, som kjenner våre porter, har startet nytt firma, som overtar. Det daglige vedlikehold har for øvrig også i inneværende periode forløpt uten store problemer, takket være god innsats fra våre tillitsvalgte i garasjekomiteen, Ingar Østgård og Tore Torgersen, som således har blitt gitt økte faste årlige honorarer for arbeidet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 12 for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 701 508

Dette er kr 45 482,-lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tomme leieforhold, se note 2.

Andre inntekter består i hovedsak av korrigeringer på reskontro.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 186 409,-.

Dette er kr 144 791 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at man har brukt betraktelig mindre til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 420 182,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 1 124 752,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettert med større vedlikeholdsprosjekter i 2016.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

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. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Kolbotn, 16.02.2016
Styret i Garasjehuset Søndre Skrenten

Roar Trondstad/s/ Inger Elise Johansen/s/ Bjørn Erik Moseng/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 420.182. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 2015 og av sameiets 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, 18. februar 2016

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)
registrert revisor



4139 - GARASJEHUSET SØNDRE SKRENTEN

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	701 388	699 576	747 000	747 000
Andre inntekter	3	130	310	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		701 518	699 886	747 000	747 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-1 128	-1 500	-4 500
Revisjonshonorar	5	-3 750	-3 625	-3 500	-4 000
Andre honorarer		-30 000	-8 000	-10 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-27 670	-26 785	-28 000	-29 000
Konsulenthonorar	6	-3 338	-3 225	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-25 305	-62 203	-170 000	-110 000
Forsikringer		-13 534	-12 643	-14 200	-14 500
Energi/fyring		-30 817	-43 003	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	8	-47 766	-42 556	-44 000	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-186 409	-203 168	-331 200	-292 000
DRIFTSRESULTAT		515 109	496 718	415 800	455 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 878	2 911	1 000	2 000
Finanskostnader	10	-96 805	-120 988	-202 500	-182 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-94 927	-118 077	-201 500	-180 000
ÅRSRESULTAT		420 182	378 641	214 300	275 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		420 182			



4139 - GARASJEHUSET SØNDRE SKRENTEN

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 096	4 687
Kortsiktige fordringer	11	12 356	12 863
Driftskonto OBOS-banken		1 204 377	883 962
Skattetrekk OBOS-banken		6 450	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 227 279	901 512
SUM EIENDELER		1 227 279	901 512
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 248 045	-1 668 227
SUM EGENKAPITAL		-1 248 045	-1 668 227
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 372 798	2 465 497
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 372 798	2 465 497
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 975	21 967
Leverandørgjeld		11 540	11 151
Skyldig til offentlige myndigheter	14	10 680	2 928
Annen kortsiktig gjeld	15	61 332	68 196
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 527	104 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 227 279	901 512
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
	Kolbotn, 16.2.2016,		
	STYRET I GARASJEHUSET SØNDRE SKRENTEN		
Roar Trondstad/s/	Inger Elise Johansen/s/	Bjørn Erik Moseng/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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	118 656
Garasjeleie	260 184
Nedbetaling	231 504
Diverse	136 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	746 688

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-20 600
Diverse	-24 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	701 388

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

Korrigeringer på reskontro	130
SUM ANDRE INNTEKTER	130

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 honoraret.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 338
SUM KONSULENTHONORAR	-3 338

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-3 818
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 487
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-25 305

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-180
Snørydding/gressklipping	-37 429
Trykksaker	-120
Andre kontorkostnader	-3 918
Porto	-2 914
Bank- og kortgebyr	-3 206
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 766

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 847
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	31
SUM FINANSINNTEKTER	1 878

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

Lån fra Sameiet Søndre Skrenten 3, renter og gebyrer	-96 571
Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken	-234
SUM FINANSKOSTNADER	-96 805

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	12 356
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 356

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	
Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,40%. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2013	-2 600 000
Nedbetalt tidligere	134 503
Nedbetalt i år	92 699
	-2 372 798
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 372 798

NOTE: 14**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-6 450
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-10 680



31

Sameiet Søndre Skrenten 3/Garasjehuset

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Sameiet Søndre Skrenten 3

-61 332

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-61 332



Prosjekt	4138 Sameiet Søndre Skrenten Rehabilitering av østfasade	
Tiltakshaver	SE Søndre Skrenten	v/ leder Inger Elise Johannsen
Prosjektleder	OBOS Prosjekt AS	v/ Anders Røren
Byggeleder	OBOS Prosjekt AS	v/ Anders Røren

SLUTTRAPPORT	18.01.16
---------------------	-----------------

INNHold	Side
1 BAKGRUNN FOR UTSENDELSE AV SLUTTRAPPORT	2
2 PROSJEKTORGANISASJON.....	2
3 FREMDRIFT	2
4 FORHOLD TIL OFFENTLIG MYNDIGHET.....	3
5 SHA	3
6 ØKONOMI.....	3
7 VEDLEGG	4

DISTRIBUSJON

Firma	Kode	Navn
SE Søndre Skrenten	BH	Inger Elise Johannsen
OBOS Forvaltningsdivisjon		Vibeke Sætre Pettersen
OBOS Prosjekt AS	PL	Anders Røren
OBOS Prosjekt AS	BL	Anders Røren

Oslo, 19.02.2016
OBOS Prosjekt AS

Anders Røren
Prosjekt- og byggeleder



Prosjekt: 4138 Sameiet Søndre Skrenten - Rehabilitering av østfasade
Navn: Sluttrapport

Side 2

1 Bakgrunn for utsendelse av sluttrapport

Rapporten er utarbeidet for å gi styret i Sameiet Søndre Skrenten informasjon om sluttstatus over bl.a. fremdrift, SHA og økonomien i prosjektet.

Vedlagt denne rapport følger *budsjett, regnskapsoversikt og oversikt over endrings- og tilleggsarbeider* for prosjektet.

Eventuelle spørsmål til denne sluttrapporten kan rettes til prosjektleder Anders Røren i OBOS Prosjekt AS.

2 Prosjektorganisasjon

Fasaderehabiliteringen, inkludert alle andre tiltak i prosjektet, er gjennomført som en totalentreprise. Sameiet v/styret har stått som byggherre/tiltakshaver (BH).

BH har hovedsakelig vært representert ved følgende styremedlemmer:

- Inger Elise Johannsen
- Liv Skogstad
- Inge Wålberg
- Ingar Østgård

Thams og Gaare Arkitektkontor AS v/ Erik Ottesen var kontrahert av sameiet som ansvarlig søker (SØK), og sto for kontakt med kommunen i forbindelse med byggesaksbehandling, inkludert ferdigattest.

OBOS Prosjekt AS ble engasjert av BH til å være prosjekt- og byggeleder i gjennomføringsfasen, og være borettslagets kontakt overfor totalentreprenøren, BB Entreprenør AS

Følgende kontrakter/avtaler er utarbeidet i prosjektet:

- Kontrakt mellom BH og OBOS Prosjekt AS
- Kontrakt mellom BH og BB Entreprenør AS.
- Kontrakt mellom BH og Thams og Gaare Arkitektkontor AS

3 Fremdrift

Rehabiliteringen er gjennomført innenfor følgende tidsramme:

Oppstart: 06.01.2014, overtakelse avholdt 06.10.2014

Prosjektet er nå inne i andre reklamasjonsår og ett-års reklamasjonsbefaring ble avholdt **29.01.2015**.

Det er ikke planlagt flere reklamasjonsbefaringer i resterende reklamasjonsperiode. Det innkalles til befaringer ved behov.



Prosjekt: 4138 Sameiet Søndre Skrenten - Rehabilitering av østfasade
Navn: Sluttrapport

Side 3

4 Forhold til offentlig myndighet

Arbeidene med rehabilitering av østfasade er byggemeldt av Thams og Gaare Arkitektkontor AS.

Ferdigattest ble mottatt den 03.12.2014.

Arbeidstilsynet ble varslet om igangsettelse ved forhåndsmeldingsskjema hvor det er orientert om at det er utarbeidet SHA-plan for prosjektet.

5 SHA

SHA-plan

Totalentreprenøren BB Entreprenør AS har utarbeidet SHA-plan for prosjektet, som i gjennomføringsfasen har vært tilgjengelig på byggeplasskontoret. OBOS Prosjekt AS har sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet, slik at alle formaliteter knyttet til håndteringen av SHA er utført.

Vernerunder

Det ble avholdt jevnlige vernerunder normalt hver 14. dag. Kopi av vernerundeprotokollene ble sendt pr. epost til PL og gjennomgått med BH under byggemøter.

SHA-meldinger

Utover vernerunder har SHA vært et fast punkt som er behandlet under alle byggemøter. Ingen SHA-avvik forekom under byggeperioden.

Totalentreprenøren har tatt SHA alvorlig og fulgt de retningslinjer som gjelder.

6 Økonomi

Vedlagt denne rapport følger *budsjett* fra før oppstart. Det var budsjettert med totalt kr. 4.493.100,- inkl. mva. Det var på bakgrunn av innkomne tilbud basert på beskrivelse av opprinnelige planlagte tiltak.

Regnskapsoversikt vedlagt denne rapport, viser en total prosjektkostnad på kr. 5.141.154,- inkl. mva. Altså et budsjettavvik på kr. 648.054 inkl. mva.

Avviket har sammenheng med økning av prosjektets omfang underveis, iht. vedlagte *oversikt over endrings- og tilleggsarbeid*. Enkelte av endringene ble bestemt av BH for å oppnå et bedre sluttprodukt, mens andre endringer var såkalt uforutsette kostnader som ble avdekket underveis i byggeperioden. Sistnevnte var det budsjetter for, med totalt kr. 359.875,- inkl. mva.

Budsjett og regnskap er satt opp i *budsjettkontroll* med de aktiviteter og tilhørende kontonummer som benyttes i OBOS-systemet. I budsjettkontrollen opereres det med en kontoplan i 900-serien. Budsjettkontrollen viser en samlet oversikt over bevegelser på alle kontoer.

Følgende forhold bemerkes til budsjettkontrollen:

Konto 901 Arkitekt

Her er arkitektens honorar i forbindelse med byggemelding og oppfølging av denne bokført. Det er bare registrert honorarer på til sammen kr. 81.364,- inkl. mva.



Prosjekt: 4138 Sameiet Søndre Skrenten - Rehabilitering av østfasade
Navn: Sluttrapport

Side 4

Konto 908 - 911 Prosjekt- og byggeledelse.

Denne post omfatter konsulentbistand fra OBOS Prosjekt AS til prosjekt- og byggeledelse. Antatt honorar var kr. 462.500,- inkl. mva., basert på 4 måneder byggetid. Det er påløpt honorarer ut over budsjett på til sammen kr. 289.308,- inkl. mva., pga. økt omfang og forlenget byggeperiode.

Konto 941 - Entreprenør 1 (BB Entreprenør AS)

Opprinnelig kontraktssum med BB Entreprenør AS var kr. 3.415.000,- inkl. mva. Underveis har byggherre og entreprenør blitt enige om tilleggsarbeider og utvidelser i prosjektet på til sammen kr. 723.708,- inkl. mva.

Tilleggssummen inkluderer følgende tiltak:

- Utskifting av råteskadd stenderverk
- Rehabilitering av balkonger på gavler, inkl. begrenset mekanisk betongrehabilitering, utbedring av fall, ny membran, kjerneboring og etablering av sluk og overflatebehandling av himling.
- Påslag for administrasjon av arbeider forbundet med utskifting av calling-anlegg (underentreprenør)
- Etterisolering og puss av grunnmur østfasade.
- Diverse endringer i utomhusarbeid inkludert bl.a. kantstein, asfaltering, rekkverk, beplantning, plen, gangsti m.m.
- Etablering av serienøkler til ytterdører.
- Kontroll av overflatevann fra Søndre Skrenten (kommunal vei) med Aquadren.
- Maling av vinduer.
- Reparasjon av fuktskade, inkl. utskifting av vinduer, i forbindelse med feil fall på balkong sørgavlén.

Konto 942 - Entreprenør 2 (Phono Elektro)

Budsjett viser at det var avsatt kr. 183.750,- inkl. mva. til denne konto. Beløpet var basert på opprinnelig tilbudt calling-system. Etter oppgraderinger inkludert video-funksjon og elektroniske nøkkeltagger påløp det totalt kr. 298.024,- inkl. mva. på denne konto.

Konklusjon.

Etter det vi har oversikt over pr. idag ble de totale kostnadene for rehabiliteringen **kr. 5.141.154,-** inkl. mva.

Dette er **kr. 648.054,-** høyere enn totalbudsjettet på **kr. 4.493.100,-**

Vi håper vedlagte *budsjett*, *regnskapsoversikt* og *oversikt over endrings- og tilleggsarbeider*, samt denne rapport, gir sameiet tilstrekkelig innsikt i prosjektets økonomi.

7 Vedlegg

1. Budsjett
2. Regnskapsoversikt
3. Oversikt og endrings- og tilleggsarbeider



Budsjet

Prosjektnr. **130376**
Byggherre: **Sameiet Søndre Skrenten 3**
Prosjektnavn: **Rehabilitering av østfasade m.m.**
Pr. dato **20.10.2014**

Utarbeidet av:
 OBOS
Prosjekt

REGNSKAP

KONTO	KOSTNADSART	BUDSJETT	Attestert	Antatt gjenstående	REGNSKAP
		Inkl. mva.			Inkl. mva.
901	Arkitekt		81 364		81 364
902	Byggeteknisk konsulent				
903	VVS Konsulent				
904	Elektrokonsulent				
905	Landskapsarkitekt				
906	Geoteknisk konsulent				
907	VVA Konsulent				
908	Prosjektledelse	125 000	123 058	1 943	125 000
909	Andre konsulenter				
911	Byggeledelse	337 500	628 750		628 750
912-914	Administrasjon				
915	Renter og provisjon				
916	Kopiering				
917	Bygningsgebyr				
918	El. gebyr				
919	Byggherregaranti				
921	Forsikring				
922	Informasjon				
929	Andre kostnader				
931	Tomtekostnader				
941	Entreprenør 1	3 415 000	4 007 459	558	4 008 017
942	Entreprenør 2	183 750	298 024		298 024
961	El. anlegg				
971	Utomhusanlegg				
997	Refusjoner				
Sum konto 901 - 997		4 061 250	5 138 654	2 500	
	Byggherrereserve	71 975			
	Utforsatte kostnader	359 875			
	Pristigning				
SUM BUDSJETT		4 493 100			
			SUM REGNSKAP		5 141 154
			Avvik fra budsjett		-648 054



Prosjek

OVERSIKT OVER ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEIDER

Byggherre: Sameiet Søndre Skrenten 3
Totalentreprenør: BB Entreprenør AS
Kontraktsum: Kr. 3.598.750,-

SPESIFIKASJON	Faktura nr.	TILLEGG	KOMMENTAR
Utskifting av råteskadd stenderverk	2674	kr 90 625	Gjennomført som regningsarbeid, da omfanget var uvisst før oppstart.
Balkonger på gavlvegg	2732	kr 171 943	Det var store fuktproblemer relatert til balkonger på gavlen.
Callinganlegg med videofunksjon	18119 + 2742	kr 342 728	Faktura fra Phonos Elektro og faktura for påslag fra BB Entreprenør
Isolering langs underside av utlekting	2745	kr 47 500	Ble bestemt underveis i prosjektet.
Endringer utomhus	2746	kr 81 250	Endringer gjort underveis i prosjektet.
Serienøkler til ytterdører	2691	kr 20 000	Ble bestemt underveis i prosjektet.
Behandling av overflatevann (Aquadren)	2761	kr 131 250	Behov viste seg etter belegging av kantsten.
Maling av vinduer	2674	kr 63 938	lhht. opprinnelig tilbud: kr. 550,- eks. mva. pr. vindu.
Fukskade balkong	2743	kr 65 000	Det var fuktskader i fasaden på gavlen, som følge av feil fall balkong.
Vindu Skjæggestad	2744	kr 7 500	Samme som over.
SUM		kr 1 021 734	

Alle summer er inkludert mva.