



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 605 962
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 03.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		930 223	637 102
Sum inntekter		930 223	637 102
Kostnader			
Lønnskostnad		79 882	45 640
Annen driftskostnad		553 688	635 886
Sum kostnader		633 570	681 526
Driftsresultat		296 653	-44 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 360	6 189
Sum finansinntekter		6 360	6 189
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 360	6 189
Ordinært resultat før skattekostnad		303 013	-38 236
Ordinært resultat etter skattekostnad		303 013	-38 236
Årsresultat		303 013	-38 236
Totalresultat		303 013	-38 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		303 013	-38 236
Sum overføringer og disponeringer		303 013	-38 236



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 515	10 317
Sum fordringer		46 515	10 317
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		642 201	337 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		642 201	337 637
Sum omløpsmidler		688 716	347 954
SUM EIENDELER		688 717	347 955

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		553 326	250 313
Sum opptjent egenkapital		553 326	250 313
Sum egenkapital		553 326	250 313
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		131 295	92 565
Annen kortsiktig gjeld		4 096	5 077
Sum kortsiktig gjeld		135 391	97 642
Sum gjeld		135 391	97 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 717	347 955



Til seksjonseierne i Salmakertunet Garasjeanlegg

Velkommen til årsmøte, torsdag 3.mai kl. 1900 i Servicesenteret, Kirkeveien 3, 1400 Ski.

Innkallingen inneholder Salmakertunet garasjeanleggs årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for Salmakertunet garasjeanlegg ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Salmakertunet Garasjeanlegg det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

I årsmøtet har de som har en andel i garasjeanlegget tilhørende sin seksjon stemme, tale og forslagsrett etter fullmakt fra styrene i sameiene/borettslagene på Salmakertunet. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Eieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Salmakertunet Garasjeanlegg
avholdes torsdag 3.mai kl. 1900 i Servicesenteret, Kirkeveien 3, 1400 Ski.**

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 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås en godtgjørelse på kr 80 000,- for 2017/2018

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tillegg ordensreglene § 7
- B) Tillegg Vedtektene §4
- C) Tillegg vedtektene § 3
- D) Forslag fra Kjell Melsgard angående fartsdumper
- E) EI-bil lading på gjesteplass

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski, 9.4.2018

Styret i Salmakertunet Garasjeanlegg

Stein Mahle/s Arild O. Dahle/s/ Harald Sjølie/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har Salmakertunet garasjeanleggs tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Mahle	Salmakertunet 10
Styremedlem	Arild O. Dahle	Salmakertunet 5
Styremedlem	Harald Sjølie	Salmakertunet 3
Varamedlem	Ruth Huset	Salmakertunet 3

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

Generelle opplysninger om Salmakertunet Garasjeanlegg

Salmakertunet Garasjeanlegg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998605962, og ligger i Ski kommune.

Salmakertunet garasjeanlegg driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Salmakertunet garasjeanlegg har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Salmakertunet garasjeanleggs revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styrets årsberetning gjelder for perioden fra ordinært årsmøte 25. april 2017 til ordinært årsmøte 03. mai 2018.

Det er i perioden blitt avholdt 11 styremøter, og det har også i perioden vært løpende dialog innad i styret og mot forretningsfører og andre samarbeidspartnere.

Det har ikke vært noen endring i styrets sammensetting i perioden.

Vedlikehold

Det som har begynt å prege arbeidet er at den eldste delen av garasjen vår nå har passert 14 år. Dermed kommer behovet for vedlikehold og oppussing mer og mer fram. Her vil vi vise til Vedlikeholdsplan som er vedlagt.

Brannslukningsapparater

Alle apparatene er kontrollert og funnet i orden september 2017.



Belysning

Det er skiftet ut 18 armaturer til LED, alle under 3/5 og 7/9 i 2017. Det betyr at det totalt nå står igjen 143 gamle rørarmaturer. Styret har besluttet at vi i år skifter ut samtlige av de resterende gamle rørarmaturene under 3/5 og 7/9. Det utgjør 63 stk. Her vil vi også vise til Vedlikeholdsplanen.

Brannalarm

Brannalarmen i garasjen fungerer men er av en gammel type – vi må nok innse at den er i ferd med å gå ut på dato. Selve alarmen høres mest ut som en svak skoleklokke og det lar seg ikke gjøre å utbedre da anleggets kapasitet nå er strukket helt ut. Linken mellom Garasjens anlegg og anlegget til 3/5 er nå fjernet, da dette bare trigget feilalarmer. Styret har derfor gått inn for at alarmanlegget skal oppgraderes i 2018.

Her vil vi vise til Vedlikeholdsplanen.

Det som er gjort med anlegget i 2017 er:

Det er nå montert varsling på utsiden av porten slik at ingen uforvarende kjører inn i garasjen om alarmen har gått.

7/9 har også montert lignende varsling i deres sluserom ut til garasjen.

Vi har i samarbeid med firmaet som har vedlikeholdet av alarmen kjørt en større test, som avdekket disse svakhetene som nevnt ovenfor.

Dessverre har ikke Garasjestyret fått gjennomslag for et alarmutvalg hvor alle berørte sameier-/borettslagstyre er representert.

Eierløse sykler på Garasjens sykkelparkeringer

Det sto mange gamle eierløse sykler på sykkelparkeringene våre, og Styret gjennomførte derfor en opprydding. Beboerne stilte opp og merket syklene sine slik at vi i styret kunne plukke ut de umerkede. Det ble totalt 14 stk. gamle eierløse sykler som ble kjørt på fyllinga.

Oppfrisking av plassoppmerkingen

Styret har mottatt signaler om at plassoppmerkingen på garasjegulvet særlig under 7/9 og 3/5 er slitt. Dette vil vi se på til våren og i samarbeid med Utomhus få gjort noe med. Utomhus trenger også å friske opp sin merking. Det betyr at dette blir en oppgave for det nye styret.

SMS-varsling

Denne tjenesten kom i gang høsten 2017, den fikk en ganske brå start da vi fikk innbruddet, en situasjon systemet taklet helt utmerket. SMS-systemet er ment for akutte hendelser og vil ikke avløse rundskrivene.

Renhold og orden

Garasjen fremstår som ryddig, men trenger sårt en oppussing. Dette gjelder særlig under 3/5 og 7/9. Styret planlegger en oppussing som skal starte i 2019/2020.

Her vil vi også vise til Vedlikeholdsplanen.

Uønskede hendelser.

I denne perioden har det vært 4 hendelser.

- 1) Innbrudd og tyveri av en sykkel fra sykkelparkeringen under nr. 10. Det nye videosystemet vårt fanget opp hele episoden, og vi kunne følge personen gjennom hele hendelsen. Dette ble Politianmeldt og videoen lastet ned på en DVD ble gitt Politiet. Noen uker senere kunne vi lese i ØB at denne videoen hadde vært med å avsløre en vaneforbryter som har gjort mange innbrudd.
- 2) Bensinlekkasje fra en bil. Her tok det 1 – 2 uker før styret ble informerte. Videre tok det noen dager før vi forsto hva denne lukten var og hvor den kom fra. Da ble situasjonen handtert umiddelbart.
- 3) En bil er blitt oppripet i Garasjen.
- 4) En bil har klart å kjøre i garasjeveggen så hardt at den måtte hentes med kranbil. Veggen klarte seg vesentlig bedre.

Lading av EI-biler

Dette er et tema som nærmest har eksplodert det siste året. Det skyldes myndighetenes innføring av forhøyet bomavgift i Oslo og informasjon om at det vil komme bomber her i Ski også. Bilbransjen regner med å selge over 40% med ladbare biler i 2018 i Follo-området.

Enn så lenge har det ikke blitt det store innrykket av EI-biler i Garasjen, men dette vil komme. Nå bor det mange pensjonister her på Salmakertunet, noe som gjør at vi ikke er så utsatt med toppbelastning på strømmettet med hensyn til bil-lading.

Reglen er fremdeles at den enkelte skal ta ut strøm fra sin egen strømskap i kjelleren, men de nye er at vi krever en ladestasjon og anbefaler mode 3 ladestasjon som har innebygd intelligens, som da også vil kunne brukes i et fremtidig kollektivt system. Det er fordi at vi er nødt til å legge forholdene til rette for en kollektiv løsning som vil tvinge seg fram før eller senere. Dette er noe det nye Styret må jobbe med i samarbeid med OBOS-prosjekt og Ski Elektriske.

6/8 er i den situasjonen at de ikke har strømskap i kjelleren. Så langt er det bare en som har kjøpt ladbar bil der og da har vi valgt å løse dette med at han kjøper strøm fra Garasjen med korrekt ladestasjon. Pr. nå er det uvisst om Garasjen har strøm nok til å tilby dette til de resterende 9. Her må vi i samarbeid med styret i 6/8 finne en løsning. Vi i Garasjestyret har ingen oppfatning hvor mye overskuddsstrøm det enkelte sameiet har, så her er vi avhengig av tilbakemeldinger fra boligstyrene. Vi vil løpene informere andelseierne om utviklingen.

Misbruk av gjesteplasser

Det er lite misbruk av gjesteplasser i Garasjen. De få tilfellene vi har kommet over har misbruket opphørt etter 1. henvendelse fra oss.

Det som imidlertid har dukket opp i den senere tid er gjester som lader EI-biler fra Garasjens stikkontakter. Dette er fremdeles et lite problem, men med den raskt økende EI-bil populariteten har Styret kommet med et forslag til løsning på dette. Her vil vi vise til forslag fra Styret.

Videoovervåking.

Vi har nå fått en nytt og vesentlig bedre videoovervåking i garasjen som vil kunne dekke flere situasjoner med vesentlig bedre bilder. En bivirkning av dette er en merjobb for de av oss i Styret som har påtatt oss dette ansvaret. Her kommer også lovverket inn hva vi kan og ikke kan gjøre.

Styret har derfor besluttet at vårt bidrag kun skal være å ta fram videoklippene og sende dem til rett innstans.



Bilutleie

AVIS har i samarbeid med OBOS utarbeidet et produkt som går ut på en enkel og rimelig bilutleie direkte fra garasjeanlegg tilknyttet OBOS.

Man snakker om biler som står i garasjeanlegget og som kan leiet med en app på mobiltelefonen til en rimelig pris.

Vi hadde håpet å ha noe mer «kjøtt på beina» til dette Årsmøtet, men problemet er at dette har vært en så stor suksess at AVIS ikke har klart å få til et møte med oss.

Men Styret vil ikke slippe denne saken slik at dere vil få mer utførlig informasjon senere.

Status parkering (pr. 1/3-17)

Det er totalt 233 parkeringsplasser i Garasjeanlegget.

Disse disponeres som følger:

154 eide plasser

18 utleieplasser til beboere, hvorav en er dobbelt plass og 2 er trange plasser.

30 utleieplasser til Politiet.

22 Gjesteparkeringsplasser

6 plasser til sykkelparkering

1 plass som disponeres av Garasje-/Utomhusstyret

3 HC plasser.

Økonomi

1 Juli 2017 ble prisen på eide plasser øket fra kr. 200,- til kr. 300,-.

For det leide plassene ble prisen øket fra kr. 300,- til kr. 400,-.

Videre så har energiutvalget funnet ut at Garasjen har ved en feil betalt en stor andel av varmtvannsforbruket til 2-4-10. Dette har pågått fra 2012 til 2016.

Totalt utgjør dette kr. 294.301,65. Styret i 2-4-10 påberopte seg foreldelsesfristen slik at Garasje fikk tilbakebetalt kun for årene 2014 – 2015 – 2016. Ikke for årene 2012 og 2013.

Dette utgjorde da kr. 195.634,56.

Dette er en feilføring som ingen visste om før Energiutvalget fant ut av det.

Fra og med 1/1-2018 blir ikke lengre Garasjen belastet med varmtvannsoppvarmingskostnader som man tidligere ikke fant ut av, og dermed belastet Garasjen. Styret beregner at dette kan utgjøre ca. 250 tusen for 2018.

Totalt har dette medført at vår økonomi nå er vesentlig hyggeligere. Her viser vi til regnskapet.

Dette setter Garasjestyret i stand til å gjennomføre sårt trengt vedlikehold samt noen nyinvesteringer.



VEDLIKEHOLDSPLAN 2018 - 2020

2018

Alarm

Oppgradering av alarm er stipulert til ca. kr. 200.000,-.

Belysning

Utskifting under 3/5 og 7/9 til LED.

Stipulert kostnad for dette er kr. 140.000,-

Stipulert totalkostnad for 2018 Kr. 340.000,-

2019

Belysning

Det resterende under 2-4-10 skiftes ut kr. 180.000,-

2020

Oppussing av garasjen

Tidligere innhentet tilbud på dette var kr. 300.000,

Men det er 3 år siden så noe prispåslag bør beregnes her.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Salmakertunet garasjeanleggs eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om Salmakertunet garasjeanleggs forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr **930 223,-**.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling av varmekostander for 3 år fra Salmakertunet 2-4-10, samlet 195 935,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr **-633 570,-**.

Dette er kr 55 930,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere utgifter til Energi/fyring og drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr **303 013,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til Salmakertunet garasjeanleggs arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser Salmakertunet garasjeanleggs likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr **553 326,-**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000,- til oppgradering av alarm, kr 140 000,- til belysning og kr 15 000,- til fartsdumper

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 1 777,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Salmakertunet Garasjeanlegg.

Lån

Salmakertunet Garasjeanlegg har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester Salmakertunet garasjeanlegg anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Salmakertunet Garasjeanlegg

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Salmakertunet Garasjeanlegg sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 303.013. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. april 2018

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)
Registrert revisor



SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG ORG. NR. 998 605 962 - KUNDENR. 4185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	734 260	636 100	639 000	837 000
Andre inntekter	3	195 963	1 002	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		930 223	637 102	639 000	837 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 882	-5 640	-10 000	-11 000
Styrehonorar	5	-70 000	-40 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-3 938	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-45 730	-44 530	-46 000	-47 000
Konsulenthonorar	7	-12 189	-16 655	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-60 950	-155 269	-107 000	-355 000
Forsikringer		-35 723	-33 654	-35 000	-37 500
Energi/fyring	9	-250 703	-284 069	-280 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-144 456	-97 835	-127 500	-154 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-633 570	-681 526	-689 500	-809 000
DRIFTSRESULTAT		296 653	-44 425	-50 500	28 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 360	6 189	9 000	7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 360	6 189	9 000	7 000
ÅRSRESULTAT		303 013	-38 236	-41 500	35 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		303 013			
Fra opptjent egenkapital			-38 236		



SALMAKERTUNET GARASJEANLEGG ORG. NR. 998 605 962 - KUNDENR. 4185

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		384	334
Kortsiktige fordringer	12	46 131	9 983
Driftskonto OBOS-banken		441 051	155 658
Sparekonto OBOS-banken		201 150	181 979
SUM OMLØPSMIDLER		688 716	347 954
SUM EIENDELER		688 717	347 955
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		553 326	250 313
SUM EGENKAPITAL		553 326	250 313
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 096	5 077
Leverandørgjeld		131 295	92 565
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 391	97 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 717	347 955
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
	Ski, 9.4.2018,		
	Styret i Salmakertunet Garasjeanlegg		
Stein Mahle/s/	Arild O. Dahle/s/	Harald Sjølie/s/	

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie internt	466 200
Leie garasjer	498 960
Strøm motorvarmere	2 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	967 560

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie internt	-1 800
Leie garasjer	-231 500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	734 260

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Varmekostnader 2014-2016	195 935
Korrigeringer på reskontro	28
SUM ANDRE INNTEKTER	195 963

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

Arbeidsgiveravgift	-9 882
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 882

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 2016/2017, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 731, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 189
SUM KONSULENTHONORAR	-12 189

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 833
Drift/vedlikehold elektro	-33 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 054
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 950

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 642
Fjernvarme	-231 061
SUM ENERGI / FYRING	-250 703

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 988
Driftsmateriell	-1 348
Lyspærer og sikringer	-1 024
Vaktmestertjenester	-72 788
Vakthold	-33 729
Andre fremmede tjenester	-10 938
Kontor- og datarekvisita	-1 718
Trykksaker	-7 328
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 731
Andre kontorkostnader	-60
Telefon, annet	-200
Porto	-2 789
Bilgodtgjørelse	-558
Reisekostnader	-68
Bank- og kortgebyr	-4 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 456

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	260
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 291
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6
Kundeutbytte Gjensidige	4 803
SUM FINANSINNTEKTER	6 360

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	46 131
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 131

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med utstyr	
Tilgang 2011	1
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0

Tillegg til Ordensreglene §7.**Bruk av strøm i Garasjeanlegget**

Bruk av strøm fra stikkontakter i garasjeanlegget over lengre perioder skal avklares med styret, det samme gjelder bruk av skjøteledning.

Beboere som ønsker elektrisk tilkobling til ladeenheter (HD-skuter – rullestol – oppladbar bil etc.) kan gjøre dette så sant det legges opp elektrisitet som tas ut fra den enkelte beboers strømskap i kjelleren.

Det er ikke lov å legge opp til større strømuttak enn 16A og det forutsettes bruk av godkjent lader til lading av oppladbar bil som er fast veggmontert Mode 3 ladestasjon, jf. DSB's anbefaling.

Tillegg Vedtektene §4

Enhver kriminell handling i Garasjeanlegget skal Politianmeldes.

Slik at §4 blir som følger:

Parkeringsplassene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige plasser, eller eiere/brukere av garasjeanlegget i Salmakertunet. Enhver kriminell handling i Garasjeanlegget skal Politianmeldes.

Tillegg vedtektene § 3

Forslag fra Styret om mulighet for at den enkelte andelshaver kan få anledning til å leie ut sin eide parkeringsplass til Politiet.

Bakgrunnen for forslaget er at det er mange eide plasser som ikke er i bruk, endel har også prøvd å leie ut denne. Vedtektene våre om at det kun kan leies ut til beboere i Salmakertunet 2 – 10 vanskeliggjør dette.

Selv om kostnaden ved å ha garasje plass her i Salmakertunet er lav, så vil den selvfølgelig føles høy for den som ikke har bruk for en slik plass.

På den annen side så har Politiet bruk for flere plasser, men Garasjestyret kan ikke leie ut flere plasser sentralt uten å komme i konflikt med regnskapsloven.

Politiet har på sin side sagt seg villig til å administrere dette, og siden Politiets eneste ankomstmulighet ligger i telefonsystemet så vil vårt krav til sikkerhet bli ivaretatt.

Da må Vedtektene §3 - 2. avsnitt få følgende tillegg:

, og Politiet ifølge sentral avtale mellom Styret og Politiet.

Slik at avsnittet blir som følger:

Deltagere i Garasjeanlegget har kun anledning til å leie ut egen P-plass til andre deltagere i Garasjeanlegget, og Politiet ifølge sentral avtale mellom Styret og Politiet.



Til: Garasjestyret
Forslag: Fra Kjell Melsgard til årsmøte for Salmakertunet Garasjeanlegg, 3. mai 2018
Sak: Kjøring i garasjeanlegg

I våre ordensregler for garasjeanlegget står følgende i første avsnitt:

"All ferdesel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler. Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet"

Det er alt for mange som ikke bryr seg om å følge denne enkle regelen, som får følger at "nestenulykker" med påkjørsel av gående og utkjøring fra garasje plass er overhengende.

Passering i stor fart forbi innganger til trappehus i 3-5 og 7-9 samt sluse mellom blokk 5 og 7 blir ofte foretatt uten tanke for hva som kan komme ut i kjørebanelen.

At porten ikke er kjørt ned oftere eller vi som bor i 3-5 ikke har blitt kjørt ned med større skade på personer eller biler, skal vi være glade for, da mange åpner porten for tidlig, eller kommer sent fram, når de ser den er åpen og gir på for å komme inn eller ut av garasjen (les – nå fram innen den går igjen).

Jeg vil henstille til garasjestyret om snarest å foreta en konstruktiv handling og legge ut hindringer (humper) ved kritiske steder i garasjen, hvor farten **MÅ** ned, før en alvorlig ulykke inntreffer.

Til orientering kan jeg gjøre oppmerksom på til de som ikke er kjent med hva gangfart er, så er det 5-6 km/time for et friskt og førlig menneske.

Vi har i vårt felles Salmakertun en stor andel eldre mennesker med ulik fysikk og sanser, som også benytter garasjen bl.a. for å komme fram til søppelplass og buss og som er spesielt avhengig av denne ferdselen om vinteren, når is og snø ligger på dårlig brøytede gangveier.

Jeg vil henstille til alle som kjører i garasjen å ta dette til ettertanke og vise hensyn og respekt for hverandre, da vi alle ønsker å ha et godt og trygt sted til å bo og ferdes.

Med vennlig hilsen

Kjell Melsgard
Styreleder i
Sameie Salmakertunet 3-5

Styret har i styremøtet den 20/3 besluttet å anbefale en slik løsning på problemet



Forslag fra Styret

El-bil-lading på gjesteplass.

El-biler med ladebehov har så smått begynt å dukke opp på gjesteplassene våre. Slik utviklingen ser ut nå så vil dette bare øke i tiden fremover, og vi er nødt til å ha en løsning på dette problemet.

Garasjestyret sitt forslag er at vi etablerer 2 stk. gjesteplasser med lading.

Vi snakker også her om en dobbelt ladestasjon til en estimert pris kr. 30.000,-.

Styret vil også vurdere om dette bør koste noe eller om innkrevingen av betaling vil koste med enn en slik inntekt.

Da vil vi kunne tilby våre gjester en lovlig lademulighet i stedet for at de «lurelader» på de eksisterende stikkontaktene.



Orientering om Salmakertunet garasjeanleggs drift

Forsikring

Salmakertunet garasjeanleggs eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81057581. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, 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 Salmakertunet garasjeanleggs 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har Salmakertunet garasjeanlegg 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.