



Årsmøte 2021

Straumesundet Garasjesameie 1

Digitalt årsmøte avholdes 4. juni - 7. juni 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Straumesundet Garasjesameie 1. Avstemningen åpner 4. juni kl. 09:00 og lukker 7. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6467>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Endre fakturarutiner for p plass
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Straumesundet Garasjesameie 1

Kjell Vidar Nygård

Gunnar Dysjaland

Charles Alex Hazell

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Ørjan Mydland-AAs

Hans Ivan Anundskås

Forslag til vedtak

Ørjan Mydland-AAs og Hans Ivan Anundskås er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til årsmøte 2021 - 6467 Straumesundet garasjesameie 1 v101.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Vidar Nygård	Trosavigveien 218
Styremedlem	Gunnar Dysjaland	Safirveien 5
Styremedlem	Charles Alex Hazell	Konvallveien 16

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

Generelle opplysninger om Straumesundet Garasjesameie 1

Straumesundet Garasjesameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821051932, og ligger i ØYGARDEN 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.

Straumesundet Garasjesameie 1 har ingen ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har jobbet med å sikre riktig fakturering av parkeringsplasser og sikre inntektene samtidig som det har vært fokus på kostnadene.

For å sikre at utførelsen av parkeringsanlegget er i tråd med norsk standard er det utarbeidet en uavhengig kontroll av dekker. Konklusjonen fra denne er at konsulenten vurderer vi at dekkene er levert ihht kravene gitt i funksjonsbeskrivelsen. Styret har fulgt opp utførende entreprenør vedrørende reklamasjonsarbeider. Viktigste gjenstående sak er fukt i garasje/bod. Midlertidig avfukter ble montert sammen med fuktensorer. Ingen høye måleverdier. Avfukter ble fjernes uke 7 og fukten monitorers videre for å få stadfestet at utført løsning fungerer.

Videre har styret startet en prosess for å etablere et felles ladeanlegg for elbiler.

Det ble dessverre ikke gjennomført årsmøte i 2020. Årsaken til dette er blant annet Kovid-19, samt opprydding i regnskapet, blant annet oppretting av feilføringer. Regnskapet for 2019 og 2020 må sees i sammenheng.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 250 311.

Dette er kr 106 311 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble fakturert for lite i 2019 som ble rettet opp i 2020. Således kan 2019 og 2020 ses under ett for å danne et riktig bilde av inntektene. Andre inntekter består i hovedsak av periodiseringen fra 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 163 464.

Resultat

Årets resultat på kr 86 847 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 55 484.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr 12 000.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettert til kr 32 965.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

STRAUMESUNDET GARASJESAMEIE 1
ORG.NR. 821 051 932, KUNDENR. 6467

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	219 400	107 650	144 000	192 000
Andre inntekter	3	30 911	17 026	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		250 311	124 676	144 000	192 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-32 155	-39 063	-32 160	-32 965
Konsulenthonorar		0	-706	-500	-500
Drift og vedlikehold	4	-9 004	-40 635	-32 000	-20 000
Forsikringer		-11 546	-9 603	-11 600	-12 000
Kommunale avgifter	5	-50 327	-31 207	-30 000	-50 000
Energi/fyring		-42 376	-52 849	-20 000	-45 000
Andre driftskostnader	6	-18 056	-21 759	-12 500	-25 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-163 464	-195 821	-138 760	-185 465
DRIFTSRESULTAT		86 847	-71 145	5 240	6 535
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	6	45	0	0
Finanskostnader	8	-3	-8	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3	37	0	0
ÅRSRESULTAT		86 850	-71 108	5 240	6 535
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		55 484	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-39 742		
Udekket tap		0	-31 366		
Reduksjon udekket tap		31 366	0		

STRAUMESUNDET GARASJESAMEIE 1
ORG.NR. 821 051 932, KUNDENR. 6467

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser (+)/forskudd (-) felleskostnader		9 390	370
Kundefordringer		0	70
Forskuddsførte kostnader		6 179	0
Driftskonto OBOS-banken		54 932	11 460
SUM OMLØPSMIDLER		70 501	11 900
SUM EIENDELER		70 501	11 900
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		55 484	0
Udekket tap		0	-31 366
SUM EGENKAPITAL		55 484	-31 366
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 200	600
Leverandørgjeld		463	9 666
Annen kortsiktig gjeld	9	13 354	33 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 017	43 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 501	11 900
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 25.05.2021
 Styret i Straumesundet Garasjesameie 1

Kjell Vidar Nygård

Gunnar Dysjaland

Charles Alex Hazell

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	219 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	219 400

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ukjent innbetaling	511
Gjesteparkering 2018-2020	30 400
SUM ANDRE INNETEKTER	30 911

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 909
Drift/vedlikehold VVS	-518
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 927
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 004

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-50 327
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-50 327

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-12 220
Andre kontorkostnader	-98
Telefon, annet	-491
Bank- og kortgebyr	-5 246
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 056

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6
SUM FINANSINNTEKTER	6

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-3
SUM FINANSKOSTNADER	-3

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (kostnader 2020, betales i 2021)	-13 354
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 354

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har jobbet med å sikre riktig fakturering av parkeringsplasser og sikre inntektene samtidig som det har vært fokus på kostnadene.

For å sikre at utførelsen av parkeringsanlegget er i tråd med norsk standard er det utarbeidet en uavhengig kontroll av dekker. Konklusjonen fra denne er at konsulenten vurderer vi at dekkene er levert ihht kravene gitt i funksjonsbeskrivelsen. Styret har fulgt opp utførende entreprenør vedrørende reklamasjonsarbeider. Viktigste gjenstående sak er fukt i garasje/bod. Midlertidig avfukter ble montert sammen med fuktsensorer. Ingen høye måleverdier. Avfukter ble fjernes uke 7 og fukten monitorers videre for å få stadfestet at utført løsning fungerer.

Styret

Styret kan kontaktes gjennom Vibbo.no.

Vibbo

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

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.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser og boder som er fordelt til hver enkelt av sameierne. Utbygger har gjenstående parkeringsplasser som for bruk til neste byggetrinn. Utbygger betaler løpende driftskostnader for disse på linje med de øvrige sameierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisenummer SP1799215.2.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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.

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. 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.

Endre fakturarutiner for p plass

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I dag blir parkeringsplassen fakturert pr måned. Det er kommet opp forslag om å endre fakturering fra månedlig til en samlefaktura hver 6 måned.

Styrets innstilling

Det sendes ut, forskuddsvis, en samlefaktura hver 6. måned. Dette gjøres henholdsvis februar og august.

Forslag til vedtak

Det sendes ut, forskuddsvis, en samlefaktura hver 6. måned. Dette gjøres henholdsvis februar og august.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Følgende innstilles som tillitsvalgte til Årsmøte:

Styrets leder Kjell Vidar Nygård

Styremedlem Gunnar Dysjeland

Styremedlem Charles Hazell

Styremedlem Ørjan Mydland-AAs

Styremedlem Hans Ivan Anundskås

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Kjell Vidar Nygård

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Gunnar Dysjeland

Hans Ivan Anundskås

Ørjan Mydland-AAs

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Charles Hazell

Hans Ivan Anundskås

Fordi jeg er opptatt at vi har en god og velfungerende garasje i sameiet.

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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

Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.