



Årsmøte 2022

Kronstadtorget Garasjesameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 9. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Kronstadtorget Garasjesameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 10:30 og lukker 9. juni kl. 10:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/691>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kronstadtorget Garasjesameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sverre Myklebust og Simon Indrekvam er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 294 419 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 294 419 og dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Morten Rolland
- Sverre Myklebust

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Simon Indrekvam
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Paulsen	Bjørnsons Gate 5
Styremedlem	Bente Åsebø	Bjørnsons Gate 5
Styremedlem	Frode H Leiren	Bjørnsons Gate 5
Styremedlem	Anders Utkilen	Bjørnsons Gate 5
Varamedlem	Thomas Aga Mortensen	Bjørnsons Gate 5

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Kronstadtorget Garasjesameie

Kronstadtorget Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912690520, og ligger i BERGEN kommune.

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

Kronstadtorget Garasjesameie 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 ingen revisor.

Orientering om sameiets drift og styrets arbeid.

Styret har avholdt 12 styremøter i 2021 og 2022 fra årsmøtet i 2021. Kronstadtorget Eierseksjonssameie, Kronstadparken Borettslag og Kronstadtorget Garasjesameie har avholdt styremøtene sammen da de fleste sakene har vært sammenfallende. Styret har jobbet med bl.a. følgende saker:

1. Reklamasjonssaker
2. Forsikringsavtale
3. HMS og sikkerhet i sameiet
4. KTV Group AS
5. Digital nøkkelløsning, OBOS-nøkkel
6. Vedlikeholdsavtaler
7. Infoskjermer
8. VestPark
9. Vibbo

1. Det gjenstår fremdeles noen få reklamasjonssaker. Det mest vesentlige er feil med brannseksjoneringen. Det har nylig blitt oppdaget at det mangler brannspærre på deler av hustakene og på gulvet på noen av altanene/terrassene til leilighetene. Utbygger erkjenner reklamasjonen og er i disse dager i gang med utbedringen. Mer informasjon om dette vil bli sendt eierne så snart vi mottar plan for utbedring fra utbygger.

2. Styret har sørget for at vår forsikringsagent har innhentet beste priser, og vi fortsatte med samme forsikringsselskap i 2022.
3. HMS-runde er gjennomført i 2021. Rapport har blitt skrevet og dokumentasjon lagret. ReliSec har ansvaret for sikkerheten i sameiet (kameraovervåking og alarmer). Securitas har ansvaret for å lukke og åpne takterrassene.
4. KTV Group har drift og vedlikehold av sameiet. Styret har inngått langtidskontrakt. Dette inkluderer vaktmestertjeneste, ukentlig vask av fellesområder, rens av ventilasjonsanlegg i leilighetene, inspeksjon av alle typer installasjoner, inkludert teknisk rom. De har også ansvaret for vask og maling av hele bygningsmassen. Dette vil bli utført ved behov. Beboere kan i tillegg kjøpe tjenester direkte av KTV (ref. informasjonsskriv for kontaktinfo). Den største jobben som har vært utført inneværende periode, har vært maling av fasadene til bygningsmassen.
5. Digitale låser er montert på port i garasje, dørene inn til heisene i nr.5 og nr.7, i tillegg til begge inngangsdørene. En del eiere har også fått montert på inngangsdør til leiligheten.
Se hvordan det fungerer her <https://nye.obos.no/styre/obos-nokkel/for-beboerne/>
6. Styret har kontakt med firmaene som har bygget de forskjellige anleggene i sameiet (f.eks. heiser, elektro, brannalarm, rør, ventilasjon, sprinkler, garasjeporter, dørlåser). Vi viderefører vedlikeholdsavtaler som i ivaretar alt dette.
7. Det har vært vedvarende problemer med programvaren til infoskjermene. Skjermene vil bli tatt i bruk igjen så snart ny programvare er på plass.
8. Det har vært mislighold av gjesteparkeringsplassene i garasjen. Enkelte biler har parkert i lange perioder, som har hindret besøkende å finne ledig plass. Etter rådføring, valgte styret å prøve en betalingsløsning som VestPark leverer, hvor de fem første timene er gratis. Tjenesten er gratis for sameiet. Styret vil vurdere situasjonen etter hvert.
9. Vibbo er en informasjon- og tjenesteportal som OBOS leverer til sine medlemmer. Her finnes mye praktisk informasjon for beboere. Styret oppfordrer alle til å sjekke Vibbo før man sender spørsmål til styret, så slipper styret å besvare de samme spørsmålene flere ganger. Eksempelvis finner man kontaktinformasjon til vaktmester, informasjon om KTV og andre firma som styret har inngått samarbeid med. Dette finner man under «kontakter».
Beboere kan ikke initiere kostnader for sameiet, det er det kun styret som kan. Kontaktinformasjonen på Vibbo er kun ment som informasjon ved eventuelle spørsmål eller for bestilling av tjenester i privat regi.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 0.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 294 419.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energikostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 294 419 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 240 782.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Energikostnadene for 2022 er budsjettert til kr 20 000.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS er budsjettert til kr 43 600.

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 2022.

Budsjettet er basert på kr 600 pr kvartal i felleskostnader for hver garasje plass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KRONSTADTORGET GARASJESAMEIE
ORG.NR. 912 690 520, KUNDENR. 691

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		0	252 000	0	247 000
Andre inntekter		0	71	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		0	252 071	0	247 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	2	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	3	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	4	-420	-6 344	-6 400	0
Forretningsførerhonorar		-42 545	-41 510	-42 548	-43 600
Konsulenthonorar	5	-4 891	-3 150	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-38 771	-10 520	-20 000	-20 000
Kommunale avgifter	7	-58 164	-59 037	-60 500	-59 200
Kostnader sameie	10	-48 120	-40 104	-48 125	-48 120
Energi/fyring		-64 240	-11 743	-10 000	-20 000
Andre driftskostnader	8	-3 038	-4 086	-7 500	-7 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-294 419	-210 724	-234 303	-237 650
DRIFTSRESULTAT		-294 419	41 347	-234 303	9 350
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	260	0	0
Finanskostnader		0	-8	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		0	252	0	0
ÅRSRESULTAT		-294 419	41 598	-234 303	9 350
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	41 598		
Fra opptjent egenkapital		-294 419	0		

KRONSTADTORGET GARASJESAMEIE
ORG.NR. 912 690 520, KUNDENR. 691

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	21
Driftskonto OBOS-banken		274 008	554 703
SUM OMLØPSMIDLER		274 008	554 724
SUM EIENDELER		274 008	554 724
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		240 782	535 201
SUM EGENKAPITAL		240 782	535 201
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 600	600
Leverandørgjeld		25 104	16 783
Annen kortsiktig gjeld	9	4 523	2 141
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 226	19 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		274 008	554 724
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	10	0	0

Bergen, 09.05.2022
 Styret i Kronstadorget Garasjesameie

Morten Paulsen /S/

Bente Åsebø /S/

Frode H Leiren /S/

Anders Utkilen /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**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 styrehonoraret.

NOTE: 3**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 420.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 891
SUM KONSULENTHONORAR	-4 891

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 771
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-38 771

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 250
Vann- og avløpsavgift	-34 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-58 164

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-675
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 038

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm, Helgeland Kraft	-5 023
Nettleie, BKK (til gode på grunn av strømstønad)	500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 523

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret sin mailadresse: kronstadtorgetgarasje@styrerrommet.no
Ved hastesaker kan styret kontaktes direkte på 97124251 eller morten.paulsen67@gmail.com

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.

Utleie av parkeringsplass

Parkeringsplasser kan kun leies ut til beboere i sameiet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 8083171. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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.

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.06.22

Selskapsnummer: 691 **Selskapsnavn:** Kronstadtorget Garasjesameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sverre Myklebust og Simon Indrekvam er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 294 419 og dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Ole Morten Rolland

Sverre Myklebust

Varamedlem (1 skal velges)

Simon Indrekvam

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**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.