

Sameiet
Grasholmstranda



Innkalling til sameiermøte tirsdag 19.04.2016

Kl. 19,30 for Sameiermøtet

Sted: Stavanger Seilforening, Sølyst

Sameiet Grasholmstranda

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2016

Det innkalles til ordinært sameiermøte

**tirsdag 19. april 2016 kl. 19:30
i Stavanger Seilforenings lokale, Sølyst**

SAKSLISTE

- **Konstituering**
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær
 - Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - Registrering av frammøtte
 - Godkjenning av innkalling og saksliste
- **Årsberetning fra styret**
- **Årsregnskap for 2015**
- **Godtgjørelse til styret**
- **Valg av revisor**
- **Punkt 7 i Ordensreglene**
- **Valg**
 - Valg av leder for 2 år
 - Valg av 2 styremedlem for 2 år
 - Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - Valg av valgkomité

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Sameiet Grasholmstranda

Eise Medhus

Eise Medhus
leder

Årsberetning 2015 for Sameiet Grasholmstranda

I. Beliggenhet og virksomhet

Sameiet Grasholmstranda ligger i Stavanger kommune, og virksomheten består i drift og forvaltning av eiendommen.

II. Arbeidsmiljø

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er definert som virksomhet og er lovpålagt å ha et HMS system gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter". Det innebærer at styret skal kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og gjennomføre tiltak for å hindre at slikt skjer.

HMS arbeid i sameiet vil si å verne om liv, helse og materielle verdier og skape et godt og trygt miljø. Styret skal ivareta internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

III. Påvirkning av ytre miljø

Miljøpåvirkningen av sameiets aktiviteter kommer i hovedsak fra energiforbruk og avfall, og vurderes som normalt for boligselskap.

IV. Tillitsvalgte

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved ansettelse. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder	Else Medhus	Grasholmringen 30a
Styremedlem	Mona Knutsen	Grasholmringen 6a
Styremedlem	Kjell Arne Sørland	Grasholmringen 14c
Styremedlem	Jan Egil Johnsen	Grasholmringen 30b
Styremedlem	Anne-Lise Laugaland Eike	Grasholmringen 4b
Varamedlem	Tordis S. Kristiansen	Grasholmringen 22c
Varamedlem	Anne Markhus	Grasholmringen 24c

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Bate boligbyggelag utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

Sameiets eiendom og forsikring

Sameiet består av i alt 72 boliger.

Bygningene er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Egenandel ved skader utgjør kr 6 000,-. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle forsikrings saker.

Økonomi


Sum inntekter	kr	2 104 272
Årsoppgjøret viser kostnader på	kr	1 617 180
Driftsresultat er	kr	487 092
Resultat etter finansielle poster er	kr	496 937
Disponible midler er pr. 31.12.2015	kr	843 341

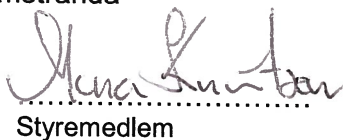
Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Når det gjelder sameiets lån og vilkår for øvrig, vises det til notene i årsregnskapet.

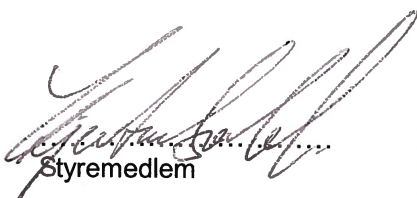
Stavanger, 16.03 2016

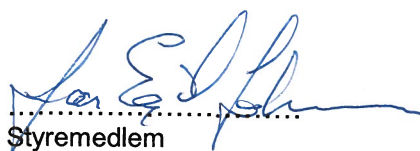
I styret for Sameiet Grasholmstranda


.....
Leder


.....
Styremedlem


.....
Styremedlem


.....
Styremedlem


.....
Styremedlem

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter + 1 møte med de 3 andre sameiene på Grasholmenholmen. I alt 31 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret ønsker nye sameiere velkommen til sameiet.

Arrangement

- Det har vært avholdt 2 dugnader for å rydde uteområdene i sameiet + påfyll av sand på lekeplass
- Styret har deltatt på flere kveldskurs for tillitsvalgte, arrangert av Bate

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden

- Div. vedlikehold av eiendommen, skadeforebygging, spyling av avløpsrør og div. stømfeil i garasjer
- Renovering av trappehus/heishus, maling + støping av kanter inn mot trappehusene.
- Reparasjon lekkasje tak m.m 16C.
- Kontroll av heiser.
- Kontroll av brannslanger i garasjer.
- Fornyet avtale med Randaberg Hageservice.
- Rammeavtale med Bjelland Bygg (byggmester)
- Rammeavtale med Finn Midtbøe (rør)
- Serviceavtale garasjeporter med Dør- og Portservice.

Styrets planer

Styret har følgende planer for videre arbeid:

- Noe renoveringsarbeid i.f.m. lekeplassene
- Dugnadvår/høst
- Diverse vedlikehold

Økonomi

Grunnet større kostnader ifm. renovering trapp-/heishus er det ikke økonomi til større prosjekt. Det blir kun nødvendig vedlikehold som blir prioritert.

Styret bekrefter at fortsatt drift er tilstede
Sameiets driftskonto er i Sparebank 1 SR-Bank

Sameiets løpende avtaler

- Avtale om forretningsførsel med Bate boligbyggelag
- Leveranse av TV-pakke/ internett fra Canal Digital
- Serviceavtale for heis med Rieber Schindler Heis.
- Avtale om alarmmottak for heis med Stavanger Brannsikring.
- Rammeavtale bygg med Bjelland Bygg
- Serviceavtale garasjeporter med Dør- og Portservice
- Rammeavtale rør med Finn Midtbøe

543 Sameiet Grasholmstranda

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2016
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		1 317 504	1 317 504	1 383 200
Tillegg felleskostnader		710 148	611 835	338 000
Andre inntekter		76 620	0	12 000
Sum inntekter		2 104 272	1 929 339	1 733 200
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	209 302	180 100	102 600
Forretningsførerhonorar		174 190	127 260	144 000
Tilleggstjenester		8 050	3 750	0
Revisjonshonorar		6 375	6 250	6 500
Vaktmestertjenester		129 412	120 007	129 500
Drift og vedlikehold	3	257 291	156 607	314 600
Kabel-tv		268 704	192 458	268 000
Renovering		270 460	1 572 316	0
Forsikringer		164 730	155 681	169 650
Kommunale avgifter		29 304	19 536	40 000
Energi/strøm		71 499	-8 205	52 000
Administrasjonskostnader		27 864	33 041	31 500
Sum kostnader		1 617 180	2 558 800	1 258 350
Driftsresultat		487 092	-629 461	474 850
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		9 845	21 844	15 000
Netto finanskostnader		-9 845	-21 844	-15 000
Resultat	4	496 937	-607 617	489 850

543 Sameiet Grasholmstranda

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	1	331 232	331 232
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		331 232	331 232
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		3 721	5 063
Andre leierestanser		0	5 582
Forskuddsbetalte kostnader		269 200	248 636
Andre fordringer		25 157	10 359
Bankinnskudd			
Innestående på driftskonto		858 178	999 734
Sum omløpsmidler		1 156 255	1 269 375
SUM EIENDELER		1 487 487	1 600 607

543 Sameiet Grasholmstranda

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		917 566	420 629
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		257 007	257 007
Sum egenkapital	5	1 174 573	677 636
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		3 225	6 551
Leverandørgjeld		253 154	903 575
Skyldig off. avgifter		1 542	1 141
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		10 938	8 094
Annen kortsiktig gjeld		44 056	3 610
Sum kortsiktig gjeld		312 915	922 971
Sum gjeld		312 915	922 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 487 487	1 600 607


Stavanger 31.12.15

Bate boligbyggelag

Sted: Hundvåg, dato: 16.03.2016




 Else Medhus
 Leder



 Kjell Arne Sørland
 Styremedlem



 Anne-Lise Laugaland Eike
 Styremedlem



 Mona Knutsen
 Styremedlem



 Jan Egil Johnsen
 Styremedlem



 Anne Alnås
 Kundekonsulent regnskap

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Avskrivning

	Bygninger/tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	331 232
Anskaffelseskost pr.31.12:	331 232
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført 31.12:	331 232

Antatt levetid i år :

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
Lønn, feriepenger	98 438	72 844
Styrehonorar	85 000	85 000
Arbeidsgiveravgift	25 865	22 256
Sum personalkostnader	209 302	180 100

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
6510 Verktøy, redskap, div. utstyr	0	2 865
6600 Bygningsmessig vedlikehold	98 039	84 310
6601 Driftskostnader elektro	4 989	0
6602 Vedlikehold VVS	15 372	5 458
6603 Drift/vedl.h. heis	44 600	34 808
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	50 389	20 686
6607 Vedlikehold garasjer	30 141	0
6609 Driftskostnader	13 761	7 085
6750 Vakthold, alarm og utrykning	0	1 395
Sum	257 291	156 607

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	496 937	-607 617
Endring disponible midler	496 937	-607 617
Omløpsmidler	1 156 255	1 269 375
Kortsiktig gjeld	312 915	922 971
Disponible midler	843 341	346 404

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.15	Årets resultat	Regnskap 31.12.14
Sameiekapital, beboere	379 799	519 255	-139 456
Sameiekapital, Pinå Båthavn	537 767	-22 318	560 085
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond, beboere	257 007	0	257 007
Sum Egenkapital	1 174 573	496 937	677 636

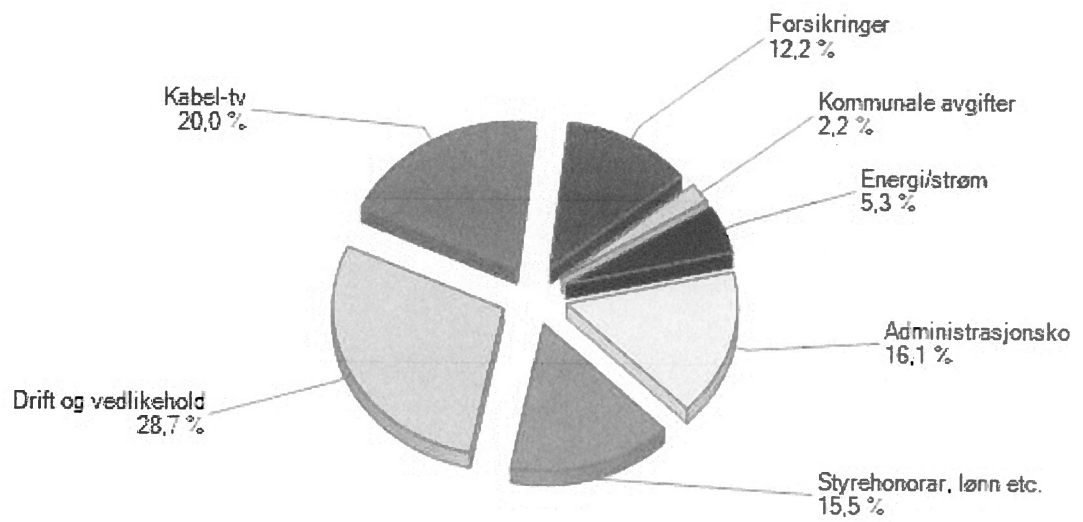
Note 6 - Avdelingsregnskap

	Sameiet	Pinå Havn	Totalt
<u>Inntekter</u>			
Innbetalt felleskostnader	1 317 504	0	1 317 504
Tillegg felleskostnader	662 148	48 000	710 148
Andre inntekter*	37 500	39 120	76 620
Sum inntekter	2 017 152	87 120	2 104 272
<u>Kostnader</u>			
Styrehonorar, lønn etc.	209 302	0	209 302
Forretningsførerhonorar	130 440	43 750	174 190
Tilleggstjenester	8 050	0	8 050
Revisjonshonorar	6 375	0	6 375
Vaktmestertjenester	129 412	0	129 412
Drift og vedlikehold	236 597	20 695	257 291
Kabel-tv	268 704	0	268 704
Renovering	270 460	0	270 460
Forsikringer	161 579	3 151	164 730
Kommunale avgifter	29 304	0	29 304
Energi/strøm**	34 498	37 001	71 499
Administrasjonskostnader	22 635	5 229	27 864
Sum kostnader	1 507 355	109 825	1 617 180
Driftsresultat	509 797	-22 705	487 092
<u>Finansielle poster</u>			
Renteinntekter	9 458	387	9 845
Netto finanskostnader	-9 458	-387	-9 845
Resultat	519 255	-22 318	496 937

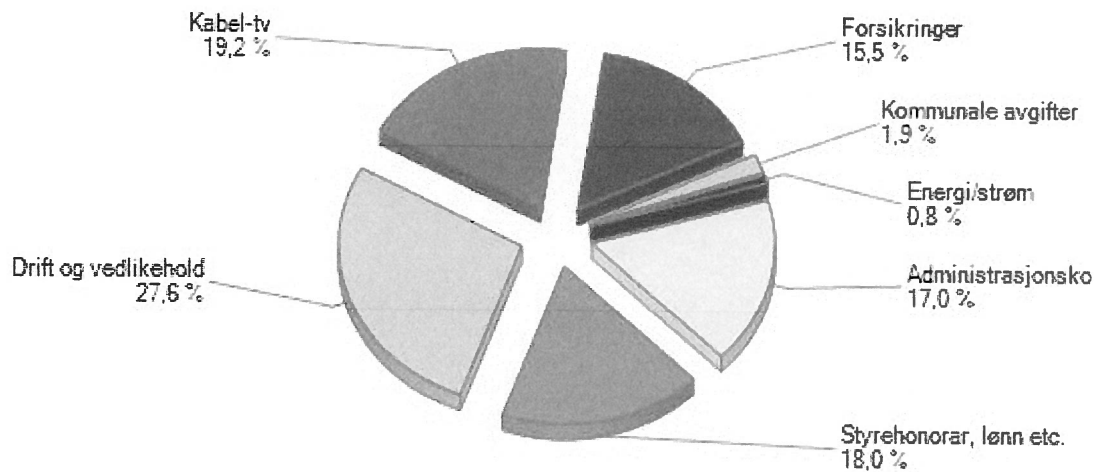
*Andre inntekter Sameiet gjelder forretningsførerhonorar for Pinå Båthavn fra 2009-2014 som var belastet sameiet. Andre inntekter Pinå Båthavn gjelder strøm for 2014 og 2015.

** Energi/strøm for Pinå Båthavn gjelder for 2014 og 2014, kostnaden er tilsvarende redusert for sameiet.

**Regnskap
2015**



**Regnskap
2014**



Til sameiermøte i sameiet Grasholmstranda

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for sameiet Grasholmstranda, som består av balanse per 31. desember 2015 og 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 for sameiet Grasholmstranda avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til sameiet per 31. desember 2015 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

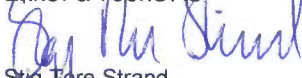
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret 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.

Stavanger, 31. mars 2016

ERNST & YOUNG AS



Stig Tore Strand

statsautorisert revisor

Sak 4 – Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende vedtak for sak 4 på årets sameiermøte:

Vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 85.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Sak 5 – Valg av revisor

Bate boligbyggelag har fremforhandlet ny avtale med KPMG AS som sikrer en enhetlig leveranse av revisjonstjenester av høyeste kvalitet, samtidig som man oppnår en god pris på tjenesten.

Styret foreslår følgende vedtak for sak 5 på årets sameiermøte:

Vedtak: KPMG AS velges til revisor for sameiet.

Forslag til sameiermøtet 2016

Forslag fra styret – Endring av punkt 7 i Ordensreglene.

7. Parkering.

Sameiets utvendige parkeringsområde er til benyttelse for bilparkering til sameiets beboere og gjester. Grunnet få plasser henstilles det derfor til å ta hensyn slik at plassene blir benyttet optimalt til dette formål.

- Eiere/beboere som disponerer/benyttar bil skal benytte garasjeplass. Annet utstyr som eks. henger, liten båt, sykkel m.m. skal bare oppbevares på innvendig parkeringsplass dersom en ikke har egen bil. Parkering av slikt utstyr må ikke være til hinder for biler som er parkert i garasjen.
- Ved parkering i garasje må det påses at parkert bil ikke er til hinder for inn/utkjøring for nabobil.
- Utvendig parkeringsplass skal ikke benyttes som oppbevaring av biler som ikke har skilt eller som på annen måte ikke er i drift. Heller ikke annet utstyr som henger, båt, sykkel, bobil, campingvogn e.l. skal oppbevares på disse plassene.

Begrunnelse:

Styret ønsker at det skal være klarere retningslinjer for parkering i garasjeanlegg og på utendørs parkeringanlegg.

Ingen endring på punkter etter: Det er kommunal vei ---.

FULLMAKT

Undertegnede gir herved..... fullmakt til å møte
og avgi stemme på mine vegne på sameiermøte, 2016.

Stavanger, 2016

Adresse,

Navn: (Bruk blokkbokstaver).....

.....
(sameiers underskrift)

NB: det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet – eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.