



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 553 713
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: INABO GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 21.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	769 169	116 163
Sum inntekter		769 169	116 163
Kostnader			
Annen driftskostnad	,,,,,	716 329	113 865
Sum kostnader		716 329	113 865
Driftsresultat		52 840	2 298
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78	41
Sum finansinntekter		78	41
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		78	41
Ordinært resultat før skattekostnad		52 918	2 339
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 918	2 339
Årsresultat		52 918	2 339
Totalresultat		52 918	2 339
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 918	2 339
Sum overføringer og disponeringer		52 918	2 339



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
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			
Kundefordringer		28 254	
Andre fordringer	,	68 003	576
Sum fordringer		96 257	576
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	156 660	36 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		156 660	36 604
Sum omløpsmidler		252 917	37 180
SUM EIENDELER		252 917	37 180

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 257	2 339
Sum opptjent egenkapital		55 257	2 339
Sum egenkapital		55 257	2 339
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		185 407	17 142
Annen kortsiktig gjeld		12 253	17 699
Sum kortsiktig gjeld		197 660	34 841
Sum gjeld		197 660	34 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 917	37 180



Til seksjonseierne i Inabo Garasjesameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. 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 Inabo Garasjesameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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 Inabo Garasjesameie
avholdes onsdag 29. april 2015 kl. 20:00 på Kilentunet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) 4 Forslag om sykler (rydding, renhold og organisering)
 - B) Forslag til endring av vedtektenes § 9
- Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Eventuelt valg av valgkomité

Lysaker, 08.04.2015
Styret i Inabo Garasjesameie

Len Solheim/s/ Britt Solstad/s/ Richard Andre Spjeld/s/ Anders Hungnes Tautra/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lenn Solheim	Arnstein Arnebergs Vei 1
Styremedlem	Britt Solstad	Arnstein Arnebergs Vei 11
Styremedlem	Richard Andre Spjeld	Arnstein Arnebergs Vei 11
Styremedlem	Anders Hungnes Tautra	Arnstein Arnebergs Vei 1

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Inabo Garasjesameie

Sameiet består av 143 parkeringsplasser, samt boder og tekniske rom.

Inabo Garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913553713, og ligger i Bærum 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.

Inabo Garasjesameie 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.



Styrets arbeid

- Styret har brukt mye tid på ordensreglene rundt bruken av gjesteparkeringsplassene. Så å si alle respekterer dette og leier ekstra plass ved behov. Vi har ført en streng linje på dette men det er igjen det som fungerer.
- Konveks speil er montert i svingen ned til underetasjen
- Flere beboere har fått montert stikkontakter på sine respektive p-plasser. Samme leverandør har blitt benyttet for at styret skal få oversikt over målere samt at jobben utføres iht gjeldende forskrifter.
- 2014 har vært preget av utfordringer mtp leverandør-/serviceavtaler til Arnebergs Hage. I korte trekk har Inabo blitt benyttet som fakturamottaker for nesten alle avtaler som gjaldt sameiene Arnstein og Eilif. Dette fordi Skanska mente at dette var mest hensiktsmessig. Styret har fom 2015 valgt å gå bort fra dette slik at Inabo kan fungere som et rent garasjesameie uten masse viderefaktureringer. Dette fungerer utmerket

Årlig vedlikeholdsprogram

- Vedlikehold av garasje port. Årlig kontroll, og periodisk vedlikehold.
- Feiing av garasje ved behov
- Vaktmester sjekker lysarmatur 1 gang i uken.

Diverse

- Avbanker til snø er ikke kjøpt inn for sesongen som har vært pga lite snømengder. Vurderes igjen neste sesong.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 769 169.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 716 329.

Resultat

Årets resultat på kr 52 918 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 55 257.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

Felleskostnader (garasjeleie)

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Lysaker, 08.04.2015
Styret i Inabo Garasjesameie

Lenn Solheim/s/ Britt Solstad/s/ Richard Andre Spjeld/s/ Anders Hungnes Tautra/s/



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	212 400	116 163	0	212 000
Andre inntekter	3	556 769	0	0	100 419
SUM DRIFTSINNTEKTER		769 169	116 163	0	312 419
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-58 563	-12 291	0	-59 000
Konsulenthonorar	4	-10 726	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	-105 726	-30 088	0	-150 000
Forsikringer		-42 707	-59 021	0	-43 000
Energi/fyring		10 000	-10 000	0	0
Andre driftskostnader	6	-508 607	-2 465	0	-60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-716 329	-113 865	0	-312 000
DRIFTSRESULTAT		52 840	2 298	0	419
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	78	41	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		78	41	0	0
ÅRSRESULTAT		52 918	2 339	0	419
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		52 918	2 339		



8

Inabo Garasjesameie

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		875	576
Kundefordringer		28 254	0
Kortsiktige fordringer	8	67 128	0
Driftskonto i OBOS-banken		156 660	36 604
SUM OMLØPSMIDLER		252 917	37 180
<hr/>			
SUM EIENDELER		252 917	37 180
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		55 257	2 339
SUM EGENKAPITAL		55 257	2 339
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 190	7 636
Leverandørgjeld		185 407	17 142
Annen kortsiktig gjeld	9	63	10 063
SUM KORTSIKTIG GJELD		197 660	34 841
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 917	37 180
<hr/>			
Pantstillelse			
Garantiansvar		0	0

Lysaker, 08.04.2015,
STYRET FOR INABO GARASJESAMEIE

LENN SOLHEIM/s/

BRITT SOLSTAD/s/

RICHARD ANDRE SPJELD/s/

ANDERS HUNGNES TAUTRA/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 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.

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.

ANTALL 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**

Garasjeleie	212 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	212 400

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert vaktmestertjenester Arnstein Boligsameie	190 980
Viderefakturert vaktmestertjenester Eilif Boligsameie	365 789
SUM ANDRE INNTEKTER	556 769

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 609
Andre konsulentonorarer	-4 118
SUM KONSULENTHONORAR	-10 726

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 141
Drift/vedlikehold VVS	-8 672
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-105 726

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-8 575
Vaktmestertjenester	-404 322
Vakthold	-2 875
Renhold ved firmaer	-35 208
Snørydding/gressklipping	-37 125
Trykksaker	-2 336
Andre kontorkostnader	-9 405
Porto	-6 107
Bank- og kortgebyr	-974
Velferdskostnader	-1 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-508 607

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	75
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3
SUM FINANSINNTEKTER	78

NOTE: 8**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaktmester desember Arnstein boligsameie	14 630
Vaktmester desember Eilif boligsameie	28 579
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	23 919
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	67 128

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-63
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-63



5 Innkomne forslag

5 A) 4 forslag om sykler (fra Sofia Tveit)

1. Rydding av sykler som ikke er i bruk (ref. ordensregler)

Sameiet bør følge de ordensregler som finnes, og rydde blant sykler (§6).

2. Vasking av sykkelstativ

I forbindelse med vasking av garasje bør sykkelstativ og bli vasket. Det er mye støv på sykkelstativen, og man blir fort støvet når man prøver å hente ned/stelle opp sykkeln.

3. Rydding av sykler i sykkelbod

Det bør bli gjort en rydding i sykkelboden 2 ganger i året, for å få fjernet sykler som ikke er i bruk. Idag er det strengt tatt ikke mulig å få satt in en sykkel i boden siden det er fullt i alle stativer.

4. Gjör om en gjesteplass til sykkelparkering, bruk én etasjers sykkelstativ

Med tanke på hvor mange sykler det er i sameiet (alle stativer og boden er fulle) bør det vurderes å gjöre om en gjesteplass til sykkelparkering. Man bør bruke én etasjers sykkelstativ, siden det er vanskelig å parkere sykkeln i to etasjers stativen.

5 B) Forslag til endring av vedtektenes § 9 (fra Knut Johannessen)

Bakgrunn:

“Slik vedtektene i Inabo Garasjesameie er i dag har styrene i Arnstein og Eilif boligsameier alminnelig flertall i avstemming, og kan blokkere avstemming som krever 2/3 flertall. Sameierbrøken er ihht. §2 Arnstein Boligsameie (19%), Eilif Boligsameie (33%) og Private parkeringsplasser (48%), siden styrene til sammen forvalter tekniske rom, boden og gjesteparkingsplasser. Siden avstemming styres av denne sameierbrøken har styrene til sammen 52%.

I praksis betyr det at de som eier private parkeringsplasser (sameierne) ikke har alminnelig flertall i noen saker, og styrene kan sammen overstyre hver eneste avstemming. Sameierne har da kun en indirekte påvirkning på dette ved valg av styrer i boligsameiene, en gang i året. En vedtektsendring kan sikre at hver sameier har én stemmerett per andel, og at disse stemmene teller likt. Styret består av våre tillitsvalgte, men en enkel vedtektsendring kan fjerne muligheten for uheldig maktmisbruk, og gi sameierne en reell mulighet til å påvirke avstemming i eget garasjesameie.»



Gjeldende vedtekt §9:

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Forslag til ny vedtekt §9:

§ 9 Sameiermøtets vedtak

*Ved avstemninger regnes **antall stemmer avgitt ved sameiermøtet, og slik at hver sameier har lik stemmerett med én stemme per andel.** Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som **blir flertallet av stemmene, der hver stemme teller likt.** Blanke stemmer anses som ikke avgitt.*

Forslag:

«Det foreslås å stemme over endring av vedtekt §9 slik det står skrevet over, slik at Inabo Gararasjesameie kan drives etter direkte demokratiske prinsipper.»

Notis: Denne saken krever 2/3 flertall iht. §9, og slik vedtektene er i dag kan styrene i Eilif og Arnstein overstyre denne saken på egenhånd, og med dette sikre sin fortsatt suverenitet. Selv om de har sin fulle rett til å stemme i alle saker, bør styrene vurdere å stemme blankt på denne saken for å sikre direkte demokrati i garasjesameiet.