



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 951 139
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: B/S GRASHOLMBRYGGÅ
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 546 674	2 278 748
Sum inntekter		2 546 674	2 278 748
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 386	9 386
Annen driftskostnad		2 903 431	2 440 540
Sum kostnader		2 998 392	2 535 501
Driftsresultat		-451 718	-256 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 238	58 085
Sum finansinntekter		67 238	58 085
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		67 238	58 085
Ordinært resultat før skattekostnad		-384 480	-198 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		-384 480	-198 668
Årsresultat		-384 480	-198 668
Totalresultat		-384 480	-198 668
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-384 480	-198 668
Sum overføringer og disponeringer		-384 480	-198 668



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 847	34 233
Sum varige driftsmidler		24 847	34 233
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 847	34 233
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		815	12 798
Sum fordringer		815	12 798
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 521	1 640 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 002 521	1 640 011
Sum omløpsmidler		1 003 336	1 652 809
SUM EIENDELER		1 028 182	1 687 042

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		817 675	1 202 155
Sum opptjent egenkapital		817 675	1 202 155
Sum egenkapital		817 675	1 202 155
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		196 430	461 018
Annen kortsiktig gjeld		14 078	23 870
Sum kortsiktig gjeld		210 508	484 888
Sum gjeld		210 508	484 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 028 182	1 687 042



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365616

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 951 139
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: B/S GRASHOLMBRYGGÅ
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 983 951 139
B/S GRASHOLMBRYGGÅ

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 546 674	2 278 748
Sum inntekter		2 546 674	2 278 748
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 386	9 386
Annen driftskostnad		2 903 431	2 440 540
Sum kostnader		2 998 392	2 535 501
Driftsresultat		-451 718	-256 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 238	58 085
Sum finansinntekter		67 238	58 085
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		67 238	58 085
Ordinært resultat før skattekostnad		-384 480	-198 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		-384 480	-198 668
Årsresultat		-384 480	-198 668
Totalresultat		-384 480	-198 668
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-384 480	-198 668
Sum overføringer og disponeringer		-384 480	-198 668



Organisasjonsnr: 983 951 139
B/S GRASHOLMBRYGGÅ

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

24 847 34 233

Sum varige driftsmidler

24 847 34 233

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

24 847 34 233

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

815 12 798

Sum fordringer

815 12 798

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 002 521 1 640 011

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 002 521 1 640 011

Sum omløpsmidler

1 003 336 1 652 809

SUM EIENDELER

1 028 182 1 687 042

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0 0

Sum innskutt egenkapital

0 0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	817 675	1 202 155
Sum opptjent egenkapital	817 675	1 202 155
Sum egenkapital	817 675	1 202 155
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	196 430	461 018
Annen kortsiktig gjeld	14 078	23 870
Sum kortsiktig gjeld	210 508	484 888
Sum gjeld	210 508	484 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 028 182	1 687 042



Organisasjonsnr: 983 951 139
B/S GRASHOLMBRYGGÅ

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

S/E Grasholmbryggå

Digitalt årsmøte avholdes 27. mars - 30. mars 2023

Selskapsnummer: 1534





Velkommen til årsmøte i S/E Grasholmbryggå

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 27. mars kl. 09:00 og lukker 30. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1534>

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Grasholmbryggå



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

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

Siv Røisland og Svein Berg er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

Sak 6

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene vedtatt 05.04.2018 §4 bruksrett endres fra.

§4 Den enkelte sameier har enerett til bruk av sitt bruksareal som består av en boligseksjon (hoveddel) og eventuelle tilleggsdeler.

Nye vedtekter 27.03.2023 §4 Bruksrett endres til.



§4 Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. I tillegg har samtlige seksjonseiere hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal frem til 27.03.2053.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. I tillegg har hver bruksenhet frem til 27.03.2053, midlertidig bruksrett til et klart avgrenset uteareal i forlengelse av bruksenheten.

Styrets innstilling

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Det må dermed gjøres en endring i vedtektene slik at vedtekter ikke går bort fra eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter 27.03.23 vedtas

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Andre Kvernstrøm
- Siv Røisland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Rønhovde
- Torbjørn Haraldsen



Sak 8

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Svein Berg, Per Simonsen og Kari Grøndal er foreslått for 1 år.

Forslag til vedtak

Godkjent



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olga Marie H Mackay	Grasholmbryggå 43 B
Styremedlem	Carl Olaf Due	Grasholmbryggå 40 B
Styremedlem	Kari Grøndal	Grasholmbryggå 43 A
Styremedlem	Dag André Kvernstrøm	Grasholmbryggå 46 C
Styremedlem	Jakob Lund	Grasholmbryggå 31 A
Varamedlem	Torbjørn Haraldsen	Grasholmbryggå 24 A
Varamedlem	Hanne Rønhovde	Grasholmbryggå 48 C

Valgkomiteen

Svein Berg	Grasholmbryggå 51 B
Trond Einar Hansen	Båtplass Nr 16
Per Simonsen	Grasholmbryggå 27 A

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.

Generelle opplysninger om S/E Grasholmbryggå

Sameiet består av 81 seksjoner.

S/E Grasholmbryggå er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983951139, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

51 637

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

S/E Grasholmbryggå har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av året gjennomført 11 møter. Ansvar for oppfølging av styrets arbeid har vært fordelt som følger:

Styreleder

Delt ansvar mellom Mia Mackay og Dag Andre Kvernstrøm i perioden

Regnskap og forsikring

Dag Andre Kvernstrøm

Brygger og bryggelanlegg

Carl Olaf Due

Bygg og bygningsanlegg

Jakob Lund

HMS og administrasjon

Kari Grøndal

VÅRE SAMARBEIDSPARTNERE

Forvaltning og rådgivning

OBOS ved Joakim Nordbø

Vaktmestertjenester

Flotte Randaberg ved Trygve Dyngeland

Bygg og prosjekt oppfølging

Byggmester Rygg og Myrland ved Trond Rygg

Brygger

Fiskå

Båt og Metall ved Trygve Tendenes

PROSJEKTER i perioden

Ettersyn og vedlikehold av tak med utskifting av bly, ventiler og nye pipehatter

Maskinell vask av brygger og utemøbler. Arbeidet utføres av Flotte Randaberg annet hvert år. Styret foreslår at beboerne gjennomfører enkel vask annet hvert år under dugnaden.

Første fase med utbedring av uteareal for barn på tunet. I fase to håper vi å finne midler til å lage et uteareal for voksne. Et samlingssted under tak, med sitteplasser og kanskje en grillplass?

Nytt dekke ved inngangsparti i husrekken 15 til 17. Dekket måtte skiftes pga lekkasjer.

Styret har vurdert overføring av ansvar for drift av lade anlegg i garasjene til eksterne leverandør, men har ikke funnet dette tilrådelig på nåværende tidspunkt.



SØKNAD OM OPPSETTING AV SKJERMING

Styret har mottatt søknad av en beboer om oppsetting av skjerming av uteplass mot direkte innsyn fra naboene. Alle boenheter i sameiet Grasholmbryggå som ligger i første etasje mot bryggene har fast vegg som skjerming der deres uteareal ligger vegg i vegg mot nabo. Unntaket har vært i husrekken 15 til 17, mot nord og med utsikt mot Sølyst og seilforeningen.

Styret har fått utarbeidet et forslag til skjerming i denne husrekken hos arkitekt Brandsberg Dahl som opprinnelig tegnet sameiets anlegg. Forslaget følger gjeldende retningslinjer og praksis som ellers i sameiet. Naboer har motsatt seg oppsett av skjerming i denne husrekken da dette vil forringe lysforhold og utsikt mot byen.

Styret er av den oppfatning at her må likhetsprinsippet legges til grunn. En nabo skal ikke kunne hindre en annen nabo samme rettighet som andre sameiere har. Dette er et prinsipp som tidligere har blitt langt til grunn. Sist ved utvidelse av bruksrett til uteareal for nabo i husrekken. Styret har forståelse for ønsket om mest mulig utsikt og lys, men mener at likhetsprinsippet bør følges i denne saken.

Saken har sammenheng med den såkalte «hekk saken», som også gjelder skjerming. Det vil si konflikt angående høyde av hekk, mot nabo. «Hekk saken» har pågått i flere år og har vært oppe til behandling i tidligere årsmøte, uten at saken har funnet en løsning. Styret vil komme tilbake til saken om skjerming med retningslinjer og en eventuell ny behandling og avstemming. For en avstemming vil dette bli utført i form av et ekstraordinært årsmøte i kommende styreperiode.

FORMINGS VEILLEDER

Styret vil fortsette arbeidet med ferdigstilling av en formingsveileder som skal være et supplement til vedtektene og presisere samt beskrive praktisering av vedtekter som gjelder form, farge og drift av fellesanlegg.

OVERFØRING AV ANSVAR FOR DØRER OG VINDUER

Tidligere styre har vært for å overføre ansvaret for dører og vinduer til sameiet for å sørge for at vedlikeholdt og drift av disse følger sameiets øvrige standard. Slikt forslag lå også i forrige vedtektsendring som ble nedstemt. Nåværende styre har fått tilbakemelding fra flere beboere om at dette ikke bør overføres til sameiet. Begrunnelsen er knyttet til kostnadene som ville føre til ekstrem økning av felleskostnadene fremover. I tillegg skyldes motstand at mange personlig har påkostet utskiftning allerede. De ønsker derfor ikke å være med på økningen av kostnadene.

Nye lover og forskrifter tillater ikke at ansvar for dører og vinduer ligger hos beboer, men ettersom vårt sameiet har alltid hatt en slik ordning kan denne beholdes. Overføres ansvaret til sameiet kan det ikke tilbakeføres.

Styret har derfor trukket forslaget om overføring av ansvaret for dører og vinduer til sameiet i denne omgang. Dersom et samlet årsmøte ønsker å overta ansvaret kan saken tas opp igjen.

Det er flere beboere som på grunn av alder nå har behov for å skifte ut dører og vinduer fremover. Vår samarbeidspartner, Rygg og Myrland, har opplyst om at prisen vil bli gunstigere for den enkelte beboer dersom de bestiller et større volum vinduer. Ta derfor kontakt med Rygg og Myrland dersom dere har behov for utskiftning.



PLANER FREMOVE

Styret vil fortsette drift og vedlikeholdsarbeidet på uteareal, bygninger og brygger etter beste evne.

Vi jobber videre med ENØK tiltak. Venter tilbud på utskiftning av gamle lysrørslamper i garasjeanlegg og på brygger.

Utelampene på boenheter og fellesanlegg er gamle og må etterhvert skiftes ut. Den type utelamper vi har nå produseres ikke lenger så her må vi finne ny type.

Etter nok en våt vinter og mye grønske vil Flotte Randaberg rengjøre og spyle fasadene fremover mot sommeren. De legger ut informasjon på VIBBO om når og hvor arbeidet utføres slik at løse puter og planter kan flyttes innendørs.

De vil også skifte ut dårlige og råtne materialer på gjerder, male og flikke der det er behov. Gi dem gjerne beskjed dersom dere oppdager steder som har behov for tilsyn.

DUGNAD

Som i fjor satser vi på to dugnader. En om våren (29 april 2023) og en senere på høsten.

Til vår dugnad setter vi ut to containere, om høsten en.

Nærmere informasjon legges ut på VIBBO.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning el-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til ordinær drift og vedlikehold i tillegg til høyere konsulenthonorar.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 792 828.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 766 500 til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Budsjettert med en økning på 6,5%

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Grasholmbryggå.

Lån

S/E Grasholmbryggå har ingen lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Budsjettert med en økning på 5%

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 2023.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i B/S Grasholmbryggå

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for B/S Grasholmbryggå som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 9. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



B/S GRASHOLMBRYGGÅ
ORG.NR. 983 951 139, KUNDENR. 1534

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 540 868	2 269 284	2 446 000	2 583 000
Andre inntekter	3	5 806	9 464	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 546 674	2 278 748	2 446 000	2 583 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	12	-9 386	-9 386	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 875	-6 670	-6 240	-7 100
Forretningsførerhonorar		-134 213	-130 428	-133 900	-143 000
Konsulenthonorar	7	-116 432	-47 301	-30 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-1 176 093	-879 693	-846 000	-766 500
Forsikringer		-581 375	-528 736	-582 000	-640 000
Kommunale avgifter	9	-18 356	-18 356	-19 000	-19 500
Energi/fyring		-266 138	-215 346	-140 000	-259 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 294	-377 485	-363 840	-363 840
Andre driftskostnader	10	-239 654	-236 526	-227 000	-249 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 998 392	-2 535 501	-2 433 555	-2 588 515
DRIFTSRESULTAT		-451 718	-256 753	12 445	-5 515
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 238	58 085	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		67 238	58 085	0	0
ÅRSRESULTAT		-384 480	-198 668	12 445	-5 515
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-384 480	-198 668		



B/S GRASHOLMBRYGGÅ
ORG.NR. 983 951 139, KUNDENR. 1534

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	24 847	34 233
SUM ANLEGGSMIDLER		24 847	34 233
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		815	12 798
Driftskonto OBOS-banken		590 809	732 247
Sparekonto OBOS-banken		152 902	651 104
Sparekonto OBOS-banken II		258 809	256 660
SUM OMLØPSMIDLER		1 003 336	1 652 809
SUM EIENDELER		1 028 182	1 687 042
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		817 675	1 202 155
SUM EGENKAPITAL		817 675	1 202 155
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 029	23 870
Leverandørgjeld		196 430	461 018
Annen kortsiktig gjeld	13	49	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 508	484 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 028 182	1 687 042
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 21.02.2023
Styret i B/S Grasholmbryggå

Olga Marie H Mackay

Carl Olaf Due

Kari Grøndal

Dag André Kvernstrøm

Jakob Lund

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 759 477
Bredbånd/kabel-TV	363 840
Båtplass	236 700
Avregning el-bil	95 087
Garasje	71 280
Forretningslokale	12 216
Bod	2 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 540 868

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	5 775
Regnskapskorrigeringer	31
SUM ANDRE INNETEKTER	5 806

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 741, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-104 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 307
SUM KONSULENTHONORAR	-116 432

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-896 271
Drift/vedlikehold VVS	-4 093
Drift/vedlikehold elektro	-14 597
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-199 866
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 695
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 884
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-11 688
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 176 093

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-18 356
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-18 356

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 606
Driftsmateriell	-5 576
Vaktmestertjenester	-183 281
Snørydding	-27 700
Andre fremmede tjenester	-1 264
Trykksaker	-3 104
Andre kostnader tillitsvalgte	-741
Telefon, annet	-5 879
Porto	-700
Gaver	-950
Bank- og kortgebyr	-3 853
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-239 654

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken		782
Renter av sparekonto i OBOS-banken		3 947
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		87
Kundeutbytte fra Gjensidige		62 422
SUM FINANSINTEKTER		67 238

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin		
Tilgang 2020	25 321	
Avskrevet tidligere	-8 018	
Avskrevet i år	-5 064	12 239
FARTSDEMPERE		
Tilgang 2020	21 612	
Avskrevet tidligere	-4 682	
Avskrevet i år	-4 322	12 608
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		24 847

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-9 386****NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr		-49
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-49



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76371274. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS 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 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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 27.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.23

Selskapsnummer: 1534 **Selskapsnavn:** S/E Grasholmbryggå

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Siv Røisland og Svein Berg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 75 000

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring

Nye vedtekter 27.03.23 vedtas

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Dag Andre Kvernstrøm

Siv Røisland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Hanne Rønhovde

Torbjørn Haraldsen

Sak 8 Valg av valgkomité

Godkjent

For

Mot

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.