

SAMEIET STRAEN TERRASSE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2020

Det innkalles herved til ordinært årsmøte for 2020 i Sameiet Straen Terrasse.

Møtet avholdes i Stavanger Konserthus sitt VIP rom i 5 etasje.

Tirsdag 18. februar 2020 kl. 18:00

Etter valg av møtereferent og seksjonseier til å medundertegne protokollen foreligger følgende saker til behandling:

1. Årsregnskap 2019

Fastsettelse av årsregnskapet for 2019, herunder disponering/dekning av resultat.
(Vedlegg 1)

2. Styrehonorar 2019/2020

Godkjenning av honorar til styret for perioden 2019/2020.
(Vedlegg 2)

3. Revisjonshonorar for 2019.

Godkjenning av honorar til revisor for regnskapsåret 2019.
(Vedlegg 3)

4. Budsjett 2020

Orientering om budsjettet for 2019.
(Vedlegg 4)

5. Styret

Valg av styre for perioden 2020/21.
(Vedlegg 5)

6. Valgkomiteen

Valg av valgkomite for perioden 2020/21.
(Vedlegg 6)

Av hensyn til eventuell votering ber vi om at hver enkelt tar med seg noe å skrive med.

Vi vil forsøke å avvikle møtet innenfor en tidsramme på to (2) timer.

Vi håper at flest mulig møter, men alternativt kan fullmakt gis på vedlagt fullmaktsblankett, som fullmektig må ta med på årsmøtet.

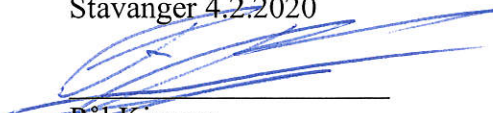
Uformell del:

Diskusjon om driften av sameiet, eller andre forhold som opptar sameierene. Resultatet av dette vil bli best dersom en har mulighet til å forberede seg og vi henstiller derfor om at forretningsfører varsles innen fredag 14. februar om de forhold som ønskes tatt opp.

Sosial sammenkomst

Umiddelbart etter møtet inviterer sameiet til en sammenkomst i konserthuset der det vil bli enkel matservering og forfriskninger.

Stavanger 4.2.2020


Pål Kjernes
Styrets leder


Svein Malde
Forretningsfører

- Vedlegg:
1. Sameiets årsoppgjør for 2019
 2. Styrehonorar 2019/20
 3. Revisjonshonorar 2019
 4. Budsjett for 2020
 5. Forslag til styret
 6. Forslag til valgkomite
 7. Fullmaktsblankett

VEOLEGG 1
TIL INNKALLING
TIL ORDINÆRT
ÅRSMØTE 2020
18.2.20

Sameiet Straen Terrasse

Årsregnskap 2019

Organisasjonsnr. 883064992

SAMEIET STRAEN TERRASSE

ÅRSBERETNING 2019

Styret legger herved frem regnskapet for Sameiet for 2019 som er sameiets nittende driftsår.

Sameiets virksomhet er forvaltning av fellesanliggender for eiendommen Gnr. 65, Bnr. 1635 i Stavanger Kommune.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetningen.

Regnskapet viser et årsunderskudd på kr. 725 077, som er betydelig lavere enn i 2018, på grunn av kostnader knyttet til utskifting av vindusglass, utbedring av takrenner og nedløp, lekkasjer fra terrasser, reparasjoner av fasaden for øvrig, utskifting av dørtelefonsystem, heisene, svømmehall, og utskifting av belysning i parkeringshallene.

Underskuddet foreslås dekket av egenkapitalfonds som angitt i note 4, og etter dette har sameiet et negativt vedlikeholdsfond, dvs. kostnader som må dekkes av avsetning til vedlikeholdsfond i 2020, på kr. 382 463.

Styret, som ble valgt på det ordinære årsmøtet 20.2.19, har i 2019/2020 hatt følgende sammensetning:

Pål Kjernes	Styreleder
Nada Talajic-Assadi	Styremedlem
Tor Gjertsen	Styremedlem
Kjell Arne Grini	Varamedlem
Jorunn Fjellså	Varamedlem

Malde Eiendomsforvaltning har tatt seg av forretningsførsel, renhold og vaktmestertjenesten, hvorav sistnevnte er ivaretatt av underleverandøren Randaberg Hageservice AS. Abacus Revisjon AS har vært sameiets revisor.

Det har siden det ordinære sameiermøte i 2019 blitt avholdt fire styremøter.

Styrets leder har mottatt kr. 50.000 i godtgjørelse, mens de øvrige medlemmer har mottatt kr. 15.000 hver, samtidig som et honorar på kr. 10.000 er fordelt på varamedlemmene.

Sameiet har ved årsskiftet ingen ansatte.

Av styrets tre medlemmer og to varamedlemmer er to medlemmer kvinner. Sameiet arbeider for likestilling mellom kjønnene og vil legge til rette for dette.

De viktigste sakene ut over den løpende økonomiske oppfølging, behandlingen av budsjettet for 2020 og oppfølging av vedlikeholdet, har vært:

- Utskifting av vinduer
- Utskifting av belysning i garasje
- Utskifting av belysning i fellesganger
- Oppgradering av heiser
- Tvangsvedlikehold av teakrekkverk
- Lekkasjer fra terrasser og tak

TV/Internett avtale
Ladesystem for EL biler
Automatiske døråpnere i garasjen

Ut over dette har styret tatt stilling til en rekke mindre forhold ved sameiets drift.

Sameiet har i løpet av året ikke gjennomført investeringer som er balanseført, men det er kostnadsført kr. 173 125 for utskifting av belysningen i parkeringshallene, som medfører bedre belysning samt lavere fremtidige kostnader til energi og utskifting av lyskilder.


Det er i løpet av året sendt ut 36 meldinger i e-post, til sameierne. Meldingene er også lagt ut på forretningsførers hjemmeside www.smalde.no.


Sameiet består av 84 seksjoner, hvorav en eier direkte og indirekte kontrollerer syv, en eier kontrollerer tre, og tre eiere kontrollerer to seksjoner hver. Det har i løpet av året vært seks eierskifter, en mer enn året før.

Sameiets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø.


Forøvrig kjenner ikke styret til forhold som kan ha betydning for å vurdere sameiets resultat og stilling.

Stavanger 4.2.2020
Styret i Sameiet Straen Terrasse


Pål Kjernes
Leder


Nada Talajic-Assadi


Tor Gjertsen


Svein Malde
Forretningsfører

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Innbetalinger fra eierne		4 320 012	3 776 004
Annen driftsinntekt		117 712	85 195
Sum driftsinntekter		4 437 724	3 861 199
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler	3	30 861	25 200
Annen driftskostnad	2	5 073 540	3 547 235
Sum driftskostnader		5 207 091	3 675 125
DRIFTSRESULTAT		(769 366)	186 073
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 288	4 201
Annen finansinntekt		42 001	41 267
Sum finansinntekter		44 289	45 468
NETTO FINANSPOSTER		44 289	45 468
ORDINÆRT RESULTAT		(725 077)	231 542
ÅRSRESULTAT		(725 077)	231 542
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	6 782	331 795
Dekning med egenkapital	4	(731 859)	(100 254)
SUM OVERF. OG DISP.		(725 077)	231 542

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	289 353	318 544
SUM ANLEGGSMIDLER		289 353	318 544
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer mot seksjonseierne	1	66 042	39 042
Andre kortsiktige fordringer	1	364 019	265 178
Sum fordringer		430 061	304 220
Bankinnskudd, kontanter o.l.		368 289	625 525
SUM OMLØPSMIDLER		798 350	929 745
SUM EIENDELER		1 087 703	1 248 289
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Innskutt kapital	4	461 926	472 915
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	(294 567)	419 522
SUM EGENKAPITAL		167 359	892 437
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		206 720	295 221
Forskudd fra seksjonseierene		16 923	29 254
Annen kortsiktig gjeld		696 701	31 377
SUM KORTSIKTIG GJELD		920 344	355 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 087 703	1 248 289

Stavanger 4.2.2020
Styret i Sameiet Straen Terrasse

Pål Kjernes
Leder

Tor Gjertsen

Nada Talajic-Assadi

Svein Malde
Forretningsfører

1. Regnskapsprinsipper

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

Fordringer, som består av fordringer mot eierne og forskuddsbetalte kostnader, er vurdert til pålydende.

2. Ansatte og godtgjørelser.

	2019	2018
Styrehonorar	90 000	90 000
Prosjektleder	0	0
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Sum lønnskostnad	102 690	102 690

Forretningsfører har totalt fakturert for sine tjenester: (Inkludert fastprisdel av vaktmestertjenester og renhold) (Beløpet er inkludert merverdiavgift)	1 276 235	1 218 806
---	-----------	-----------

Revisor har mottatt en godtgjørelse på: Hvorav for andre tjenester enn revisjon: (Beløpene er inkludert merverdiavgift)	13 500 0	13 500 0
---	-------------	-------------

3. Anleggsmidler

Art	Anskaffelseskost				Ordinære avskrivninger				Bokført verdi	Avskrivn. sats
	01.01	Tilgang	Avgang	31.12	01.01	Årets	Avgang	31.12		
Innredning gjestehybler	134 345			134 345	115 607	2 098		117 705	16 640	10 %
Innredning Trimrom	171 334	1 670		173 004	110 068	11 162		121 230	51 775	10 %
Innredning svømmehall	21 214			21 214	21 214			21 214	0	10 %
Kamera i garasjeanlegg	39 556			39 556	39 556			39 556	0	10 %
Div.Mindre Investeringer	6 006			6 006	6 006			6 006	0	10 %
Flislegging ganger	128 000			128 000	128 000			128 000	0	10 %
Flislegging trapper	76 650			76 650	76 650			76 650	0	10 %
Nøkkelsystem	66 077			66 077	66 077			66 077	0	10 %
Maling parkering	113 043			113 043	113 043			113 043	0	20 %
Investeringer uteområder	33 544			33 544	33 544			33 544	0	10 %
Infrarød badstu	19 990			19 990	19 990			19 990	0	10 %
Kodelåssystem	66 128			66 128	41 876	6 612		48 488	17 640	10 %
EL-bil ladeanlegg	219 782			219 782	5 495	10 989		16 484	203 298	5 %
Sum	1 095 669	1 670	0	1 097 339	777 126	30 861	0	807 987	289 353	

4. Resultatdisponering/-dekning og Egenkapital

Årsresultatet disponeres (+)/dekkes (-) slik:	2019	2018
Avsetning til vedlikeholdsfond	1 130 000	841 000
Dekkes av vedlikeholdsfond	-1 844 258	-509 205
Avsetning til egenkapital for gjestehyblene	6 782	
Dekkes av egenkapital for gjestehyblene	0	-3 424
Dekkes av energiutjevningfond	0	-84 723
Dekkes av egenkapital til kodelåssystem	-6 612	-6 612
Dekkes av innbetalt egenkapital	-10 989	-5 495
Sum disponeringer (+) og deknings (-)	-725 077	231 542

Spesifikasjon av egenkapitalen	Totalt	Egenkapital				
		Innskutt egenkapital	Fri egenkapital	Gjestehybel egenkapital	Vedlikeholdsfond	Egenkapital kodelåser
Saldo 01.01	892 436	472 915	0	63 475	331 795	24 251
Overføring	0	0	0	0	0	0
Årets innskudd	0	0	0	0	0	0
Årets avsetning	1 136 782	0	0	6 782	1 130 000	0
Årets dekning	-1 861 859	-10 989	0	0	-1 844 258	-6 612
Saldo 31.12	167 359	461 926	0	70 257	-382 463	17 639



Abacus Revisjon AS

Registrert revisorselskap
Autorisert regnskapsførerselskap

Medlemmer i
Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til årsmøtet i Sameiet Straen Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Straen Terrasse' årsregnskap som viser et underskudd på kr 725 077. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i styrets årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen 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, 4. februar 2020
Abacus Revisjon AS



Jorunn Karin Sværen
Registrert revisor

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Styret

DATO: 5.2.20

STYREHONORAR FOR 2019/2020

Styret foreslår at honoraret holdes uforandret og at honoraret for perioden fra ordinært årsmøte i 2019 til ordinært årsmøte i 2020 dermed settes slik:

Kr. 50.000 til styrets leder

Kr. 15.000 pr medlem til øvrige ordinære medlemmer

Kr. 10.000 til fordeling på varamedlemmer etter styrets beslutning

Dette forslaget er innarbeidet i budsjettet for 2020.

SAMEIET STRAEN TERRASSE

**Vedlegg 3
Til innkalling til
Ordinært årsmøte
2020, 18.2.20**

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Styret

DATO: 5.2.20

REVISJONSHONORAR FOR 2019

Revisor ber for 2019 om et honorar på kr. 10 950 pluss mva, til sammen kr. 13 687,50.

Dette er en økning på 1,4 % i forhold til for 2018.

SAMEIET STRAEN TERRASSE

Vedlegg 4
Til innkalling til
Ordinært årsmøte
2020, 18.2.2020

BUDSJETT
IFT. FJØRÅRETS BUDSJETT

2019

Areal	m2:	8 864
Antall seksjoner		85

	Budsjett 2020	Budsjett 2019	Endring	
	Kr.	Kr.	Kr.	%
Driftsinntekter				
Innbetalinger fra seksjonseierne	4 451 000	4 320 000	131 000	3,0 %
Driftskostnader				
Driftsavtale (Adm/Vaktmester/Renhold)	1 157 000	1 124 000	33 000	2,9 %
Honorarer, sosial samling, div. adm. kostn	164 000	164 000	0	0,0 %
Forsikring	284 000	273 000	11 000	4,0 %
Vann- & avløpsgebyrer	156 000	138 000	18 000	13,0 %
Strøm felles arealer og anlegg	466 000	466 000	0	0,0 %
Vinduspuss seksjonene utvendig	144 000	139 000	5 000	3,6 %
Renholdskostnader	77 000	87 000	-10 000	-11,5 %
Vakthold & Alarm	62 000	37 000	25 000	67,6 %
Vedlikeholdskostnader-spes.-sek.fordeling	245 000	267 000	-22 000	-8,2 %
Vedlikeholdskostnader-spes.-m2 fordeling	125 000	122 000	3 000	2,5 %
Vedlikeholdskostnader-uspesifisert (m2)	1 188 000	1 130 000	58 000	5,1 %
Kabel-TV	342 000	332 000	10 000	3,0 %
Diverse driftskostnader - fordeles pr. enhet	30 000	30 000	0	0,0 %
Diverse driftskostnader - fordeles pr. m2	0	0	0	
Avskrivninger	11 000	11 000	0	0,0 %
Sum Driftskostnader	4 451 000	4 320 000	131 000	3,0 %
Driftsresultat	0	0	0	
Renteinntekter	0	0	0	
Rentekostnader	0	0	0	
RESULTAT	0	0	0	
Felleskostnader pr. m2 pr. år	502,14	487,36	14,78	3,0 %
Felleskostnader pr. m2 pr. mnd	41,85	40,61	1,23	3,0 %

	Kostnader som fordeles pr m2			Kostnader som fordeles pr enhet		
	2020	2019	Endring	2020	2019	Endring
	32,04	30,80	1,24	13 612	13 224	388
	17,60	15,57	2,03	1 929	1 929	0
	16,25	15,68	0,56	5 482	5 482	0
				906	1 024	-118
				729	435	294
				2 882	3 141	-259
	14,10	13,76	0,34			
	134,03	127,48	6,54	4 024	3 906	118
				353	353	0
	0,00	0,00	0,00			
	1,24	1,24	0,00			
Sum pr.år	215,25	204,54	10,72	29 918	29 494	424
Sum pr.mnd	17,94	17,04	0,89	2 493,14	2 457,84	35,29

NOTAT

TIL: Seksjonseierne

FRA: Styret

DATO: 5.2.20

VALG AV STYRE

Følgende styremedlemmer er på valg:

Pål Kjernes, leder
Nada Talajic-Assadi, medlem

Jorunn Fjellså, varamedlem

Samtlige stiller til gjenvalg hvoretter forslaget til styre er:

Pål Kjernes (C 601) leder 2 år (Gjenvalg)

Nada Talajic-Assadi (B 301) medlem 2 år (Gjenvalg)

Tor Gjertsen (C 401) medlem 1 år (Ikke på valg)

Jorunn Fjellså (B 401) varamedlem 2 år (Gjenvalg)

Kjell Arne Grini (B 506) varamedlem 1 år (Ikke på valg)

Valgkomiteen innstiller, uten å ha kontaktet det sittende styret, på følgende alternative styre:

Kjell Arne Grini (B 506) leder 2 år (Ny)

Dag Holmen (A 301) medlem 2 år (Ny)

Tor Gjertsen (C 401) medlem 1 år (Ikke på valg)

Vanda Amanda Fredriksson (C 305) varamedlem 2 år (Ny)

Jorunn Fjellså (B 401) varamedlem 1 år (Gjenvalg)

NOTAT

TIL: Seksjonseierne
FRA: Valgkomiteen
DATO: 5.2.20

VALG AV VALGKOMITE

Følgende medlemmer av valgkomiteen er på valg:

Thor G Pedersen, medlem.

Øivind Kristiansen, varamedlem

I tillegg har Kristian M Utkilen, som i fjor ble valgt for tre år, flyttet, og utgår.

Valgkomiteen innstiller på følgende:

Thor G Pedersen	(A 505)	medlem 3 år	(Gjenvalg)
Øivind Kristiansen	(B 501)	medlem 2 år	(Ny)
Børje Fredriksson	(C 305)	medlem 1 år	(Ikke på valg)
Peter White	(B 305)	varamedlem 1 år	(Ny)

Valgkomiteens innstilling på leder av valgkomiteen fremlegges på årsmøtet.

SAMEIET STRAEN TERRASSE

Vedlegg 7
Til innkalling til
Ordinært årsmøte 2020
18.2.20

FULLMAKT

Jeg/Vi gir herved

fullmakt til å stemme for min/vår seksjon

nr. _____

på ordinært årsmøte for 2020 i Sameiet Straen Terrasse den 18. februar 2020.

Sted:

Dato:

Sign.

Sign.