

Bakkely Garasjelag SA

**INNKALLING ORDINÆR
GENERALFORSAMLING
12. mai 2022 KL. 18.00**

KJELLERSTUA (STYREROMMET) RØDTVETVEIEN 67.

Ny dato: 08.06.2022 kl.18:00

Innkalling er sendt via USBL 29.04.22.
Men pr. 12.05.22 kl 22:00 er den ikke
mottatt. Sjekket med posten, som skulle sjekke,
men har ikke fått svar pr. 12.05.22 22:00

Bakkely Garasjelag SA
Registrering - generalforsamling for 2021 12.05.2022

Garasje nr: _____

Navn: _____

Bakkely Garasjelag SA
Fullmakt generalforsamling for 2021 12.05.2022

Bruk blokkbokstaver.

I vedtektene bestemmes det at befullmektiget kan ikke avgi mer enn to stemmer.

Undertegnede gir herved

.....

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling i Bakkely
Garasjelag for 2021 den 12.05.22.

Garasje nr:

Navn:

Signatur:

Stemmeseddel brukes ved skriftlig valg.**Stemmeseddel 1****Garasje nr ----- Navn -----**

Stemmeseddel 2**Garasje nr ----- Navn -----**
-----**Stemmeseddel 3****Garasje nr ----- Navn -----**
-----**Stemmeseddel 4****Garasje nr ----- Navn -----**
-----**Stemmeseddel 5****Garasje nr ----- Navn -----**
-----**Stemmeseddel 6****Garasje nr ----- Navn -----**

Bakkely Garasjelog SA

INNKALLING ORDINÆR

GENERALFORSAMLING

12. mai 2022 KL. 18.00

KJELLERSTUA (STYREROMMET) RØDTVETVEIEN 67.

Til behandling foreligger

1. Åpning ved Styreleder
2. Valg av Møteleder
3. Valg av Referent
4. Valg av to personer til å underskrive protokoll
5. Spørsmål om møtets lovlige innkalling.
6. Styrets beretning for 2021
7. Regnskap for 2021
8. Godkjenning av regnskap
9. Ansvarsfrihet for Styret
10. Styrehonorar for 2021
11. Innkommende forslag - (ingen pr. utgangen av januar)
12. Valg

Andelseiere som ikke kan møte personlig, kan gi skriftlig fullmakt til en annen andelseier som kan stemme. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Styret har bestått av følgende:

Styreleder	Svein Ole Haugen - til valg.
Styremedlem	Ole Schweder - ikke til valg - valgt for ett år til
Styremedlem	Robin Algunerhan - til valg.
Varamedlem	Lars Martin Tollefsen - hvert år.
Revisor	Arild Malmø - til valg - hvert år.

6. Styrets beretning for 2021 Årsmelding 2021 - Bakkely Garasjelag SA

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling i 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Ole Haugen
Styremedlem, OLE SCHWEDER
Styremedlem, Robin Algünerhan
Varamedlem, Lars Martin Tollefsen

Styret i Bakkely Garasjelag SA består av ingen kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Bakkely Garasjelag SA er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bakkely Garasjelag SA ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979911254

Bakkely Garasjelag SA består av ingen boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Bakkely Garasjelag SA er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP589235. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Ytre miljø.

Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bakkely Garasjelag SA har ikke et system som tilfredsstillter myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I 2021 sluttet Styreleder Frank Synnestvedt. Han hadde da vært styreleder i ca. 11 år. Samt også styreleder i garasjelaget før dette også. Han har bodd i Bakkely Borettslag siden det ble bygd. Han har også vært med en tid i styret i Bakkely Borettslag. Han har nå flyttet fra Oslo. Han har bistått med å svare på spørsmål fra styret og det gjør han fremdeles. Det er altså en skikkelig Bakkely-veteran som sluttet. Og vi takker ham for stor innsats i mange år.

Edmond Kerr sluttet også i styret – pga. problemer med reise til Norge fra utlandet. Etter 5 års innsats som styremedlem. Han fortjener også mange takk for innsatsen.

Styret besto derfor etter valg av ny styreleder, samt to helt nye styremedlemmer. Vara styremedlem har vært vara mange år. Revisor har også mangeårig erfaring.

Iflg. Protokollen ble alle valgt for to år, bortsett fra revisor som ble valgt for 1 år.

Men vedtektene sier at det skal være styremedlemmer til valg hvert år:

Fra vedtektene:

Styret.

Lagets forretninger ledes av et styre på tre medlemmer og en varamann. Generalforsamlingen velger styrets formann ved særskilt valg. Styret velges for et tidsrom av to år, dog således at det vekselvis trer ut en og to medlemmer av styret. Varamann velges for et år av gangen.

For å få valgsystemet i henhold til vedtektene, så stiller styrets leder Svein Ole Haugen og styremedlem Robin Algunerhan derfor til valg igjen. Varamedlem og revisor er til valg hvert år.

Styret har hatt to formelle styremøter, samt en del uformell kontakt. Det har ikke vært noen ekstraordinære generalforsamlinger.

Garasjelaget har ikke egen vaktmester. Styret har utført en del mindre reparasjoner og reparert manuelle portåpnersystemer, der gamle snorer for manuell åpning av port ryker. Et hull i garasjeport er reparert. Ved bytte av eier blir portene smurt. Ca 50 skruer er skrudd inn i blikkeslag – erstatter spiker som er rustet. Et hull i blikkeslag reparert. Det er ryddet planter foran og ved garasjeporter, samt bak garasjer. Det er ryddet en del grener som kom for nær garasjene. Mye plantenedfall på garasjetak ved RV69-71 fra stort tre, er ryddet og kjørt til Haraldsrud. Det er ryddet planter bak garasjer ved RV38-KB6, renset takrenner og kjørt til Haraldsrud.

En pårygget, skjev garasjestolpe er rettet opp.

Det har vært en middels stor reparasjon av GAPO (vår garasjeportleverandør) på en garasje – ca 16.000 kr. Samt noen mindre reparasjoner av GAPO. GAPO foretok også omprogrammering av vaktmesters to fjernkontroller – som hver kan betjene fire forskjellige garasjer.

Styret har betjent en del oppsigelser og tatt seg av søknadsbehandling. Inklusive såkalt byttelistebehandling – mer info om søknadsbehandling vil bli lagt ut på internettsiden på bakkelyborettslag.no etterhvert. 8 garasjebytter i 2021. Pr. april 2022 er det 25 beboere på søknads- og/eller bytteliste. 20 som ikke har garasje, og 5 på bytteliste. Det er ikke lov å ha både parkeringsplass ute i borettslaget og garasje. Garasjelaget og Bakkely Borettslag samarbeider om å sjekke for dette.

En inkassosak oppsto. Dette er uhyre sjeldent i garasjelaget. Det nevnes at restanse på kr. 500, ble til 3.200 inklusive inkassoomkostninger. Saken ble ryddet opp i ved at kravet ble betalt.

En del utskifting av utvendige lyspærer er foretatt. Styret har kjøpt inn LED-lyspærer og skifter til disse etter hvert. Disse koster 3 ganger så mye, men bruker en tredjedel så mye strøm som de gamle.

Strømleverandører har vært vurdert, men skifte er ikke besluttet. En ulempe med en kanskje noe bedre avtale er lengre oppsigelsestid.

Det er gitt diverse annen bistand til garasjeiere som har fått problemer, men garasjeportene er stort sett meget driftssikre. Det dukker litt spørsmål opp om vegg eller ikke vegg ifbm. garasjer. Her oppfordres det til å vise hensyn og sunn fornuft. En regel ved diskusjon, er at man ser hvordan det var da man overtok garasjen. Da godtok man det som det var.

Styret har ikke lovt noen snarlig installasjon for el-bil-lading. Styret følger noe med på utviklingen innen el-bil-lading. Her går utviklingen hurtig. Både når det gjelder bil og bilbatterier – og ladesystemer. Det er ikke noen problemer å få dette installert – iallfall ved RV69-RV71-garasjer. Ulempen er prisen. Og fordeling av kostnader. Det forekommer mislykkede installasjoner i den forstand at garasjeiere synes det blir for dyrt, og bruker ikke installert system. Ialffall ett borettslag i området holder pr. april 2022 med å installere ladesystem. Styret følger med på erfaringer der. Det er diskusjon om dette – selvfølgelig spesielt blant de som har diesel- eller bensinbil.

Det kom i desember 2020 ny lov ifbm. Borettslag og boligsameier og rett til å kreve infrastruktur for lading. Men denne gjelder ikke for garasjelag. Garasjelaget hadde en stund samarbeid med Bakkely Borettslag om å se på dette med el-bil-

lading. Men Person i styret i Bakkely Borettslag sluttet, og dette prosjektet stoppet opp. Flere firmaer er interessert i å installere el-bil-lading i garasjelaget. Nye biler kan hurtiglades og har stadig større batterikapasitet. Et firma sier at gamle-el-biler, som lader sakte og ikke har stor batterikapasitet, trenger garasjelademulighet i større grad enn nye biler. Annet argument er at hvis man ikke har lademulighet, så blir etter hvert leilighetene mindre ettertraktet. Dette er nok riktig, men foreløpig ikke noe større problem. Det finnes nå lademulighet i Rødtvetveien og på Esso-bensinstasjon, dvs. ikke så langt unna. Men kanskje ikke så billig. El-bil-lading kommer helt sikkert en dag, men når, og hva slags system er ukjent pr. nå.

Andre ideer er å rive noen garasjer og bygge større garasjer istedenfor. Som passer til nye, moderne store biler. Et nytt sameie har installert avansert, datastyrt garasjeanlegg der en datamaskin og robot tar seg av parkering og henting av biler. Dermed kan man få plass til langt flere biler på begrenset plass. Ulempen er selvsagt pris, og at hvis noe skjærer seg, så får ingen hverken bilen sin ut eller inn. Dette blir ikke aktuelt med det første for Bakkely Garasjelag.

Styret har lagt inn søknadsliste i Excel. Dokumenter skannes nå i stor grad - også før sendes til USBL.

Infosiden på bakkelyborettslag.no arbeides det kontinuerlig med. Inkludert plan om å legge ut søknadsbehandlingsrutine og byttelisteregler.

Alle søkere før 31.12.23 blir orientert om mulighet ifbm. byttemliste, uansett hvilket garasjeområde de har søkt på - når de eventuelt er aktuelle.

Om godtgjørelse til styret er erfaringen til ny styreleder at godtgjørelsen er temmelig lav. Slik som det er nå, så blir timelønn, spesielt for styrets leder, svært lav. Men delvis skyldes dette at har brukt tid til å lære seg rutiner.

Styret oppdaget sent i april at det er ikke ført noe i «Kostnad eiendom/lokaler» i regnskapet for 2021. Dette gjelder Garasjelagets andel av snøbrøyting, strøing og tomteleie og er ca 4800 kr. Det letes etter årsak. Det er Borettslaget som lager faktura som blir sent og ført av USBL. Styret burde ha oppdaget at dette antakelig mangler i regnskapet. Løsning er at dette eventuelt føres i 2022 regnskapet. Det blir da to fakturaer i 2022 og egentlig for mye i 2022 - og for lite i 2021.

Se note 11 til regnskap. USBL har endret prinsipp vedrørende Innskudd. Nå følger dette eier og ikke garasjen. Noen tall er derfor ikke umiddelbart sammenlignbare mellom 2020 og 2021.

Årets regnskap viser overskudd på 68.131 som styret foreslår overført til Egenkapital.

Garasjelaget bruker internettsiden til Bakkely Borettslag; bakkelyborettslag.no. Under fane GARASJELAG finnes informasjon, søknadsskjema og oppsigelsesskjema.

12. Valg

Se årsberetning og vedtektene om valg - følgende er til valg.

Styreleder for 2 år.

Styremedlem for 2 år.

Varamedlem for 1 år.

Revisor for 1 år.

Alle eksisterende personer er villig til gjenvalg.

Kom gjerne med forslag til personer, eller deg selv, til å sitte i styret i Bakkely Garasjelag.

Forslaget kan leveres til styrets medlemmer, i postkassen til Garasjelaget på veggen i Rødtvetveien 69 - ved fyrhuset før 12.05.2022 kl. 17:30, eller lanseres på selve generalforsamlingsmøtet.

De som du foreslår bør være villig til å bli valgt.

Til årsmøtet/generalforsamling for Bakkely Garasjelag SA (Samvirkeforetak).

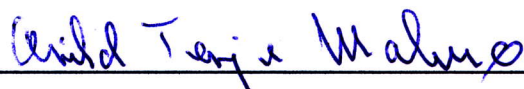
Revisjonsberetning for regnskapsåret 2021.

Etter min mening gir årsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Bakkely Garasjelag SA pr. 31.12.2021 i samsvar med regnskapslovens regler og regnskapsskikk i Norge.

Basert på revisjon av årsregnskapet samt opplysninger i årsberetningen om årsregnskapet gir dette etter min mening et forsvarlig uttrykk for sameiets økonomiske stilling.

Sted: Oslo

Dato: 20.04.2022



Arild Terje Malmø

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	360 227	289 784
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	68 131	70 443
Endring i andre langsiktige poster	-444 000	0
B. Endring arbeidskapital	-375 869	70 443
C. Arbeidskapital	-15 642	360 227
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	489 037	424 526
Kortsiktig gjeld	-504 679	-64 299
C. Arbeidskapital	-15 642	360 227

Garasjelagets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Bakkely Garasjelag SA

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	222 000	221 500	222 000	222 000
Sum leieinntekt		222 000	221 500	222 000	222 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 800	750	0	0
Sum annen inntekt		6 800	750	0	0
Sum inntekt		228 800	222 250	222 000	222 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	3 659	2 424	3 000	3 500
Styrehonorar	3	25 950	24 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	32 263	21 493	23 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	0	4 459	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 255	3 046	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	22 023	8 627	36 000	37 000
Revisjonshonorar		0	950	1 000	1 000
Forretningsførerhonorar		42 092	41 106	42 000	44 000
Andre honorar		0	0	1 000	1 000
Kontorkostnad		719	1 165	2 500	1 000
Forsikringer		29 973	28 547	30 000	31 000
Andre kostnader	9	1 846	16 216	20 000	20 000
Sum kostnad		160 779	152 033	186 500	196 500
Driftsresultat		68 021	70 217	35 500	25 500
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		110	226	0	0
Netto finansposter		-110	-226	0	0
Årsresultat		68 131	70 443	35 500	25 500
Overført til/fra annen egenkapital		68 131	70 443	0	0
SUM OVERFØRINGER		68 131	70 443	0	0

Balanse 2021 Bakkely Garasjelag SA

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	4	566 331	566 331
Sum anleggsmidler		566 331	566 331
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 366	2 433
Andre kortsiktige fordringer	10	1 859	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 471	29 973
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		454 341	392 121
Sum omløpsmidler		489 037	424 526
SUM EIENDELER		1 055 368	990 857

Balanse 2021 Bakkely Garasjelag SA

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		0	444 000
Sum innskutt egenkapital		0	444 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		550 689	482 558
Sum opptjent egenkapital		550 689	482 558
Sum egenkapital	11	550 689	926 558
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		259	785
Leverandørgjeld		31 471	49 173
Annen kortsiktig gjeld	12	472 949	14 341
Sum kortsiktig gjeld		504 679	64 299
Sum gjeld		504 679	64 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 055 368	990 857

Sted: Oslo

Dato: 24.04.2022

Svein Ole Haugen

Svein Ole Haugen
Styreleder

Robin Algunehan

Robin Algunehan
Styremedlem

Ole Schweder

OLE SCHWEDER
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3609 Leie parkering	222 000	221 500
Sum	222 000	221 500

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	6 800	750
Sum	6 800	750

Konto 3990 gjelder avregning innskudd og overdragelsesgebyr garasje.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	3 659	2 424
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	25 950	24 000
Sum	29 609	26 424

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	566 331
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	566 331
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	566 331
Anskaffelsesår :	1964
Antatt levetid i år :	

Garasjelaget består av 74 garasjer.
 Eiendommen er oppført på g.nr 270, b.nr 312 i Oslo kommune.
 Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP589235.

Note 5 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	32 263	21 493
Sum	32 263	21 493

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig. Garasjelaget har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til mars 2022.

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6391 Snømaking/strøing/feiling	0	4 459
Sum	0	4 459

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	125	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 361	896
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	540	0
6552 Driftsmateriell	229	2 150
Sum	2 255	3 046

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	494
6603 Vedlikehold elektro	2 889	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	15 710	0
6613 Vedlikehold uteområder	549	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 875	8 133
Sum	22 023	8 627

Note 9 - Andre kostnader

	2021	2020
7750 Festeavgift/ tomteleie	0	14 476
7770 Betalingskostnader	969	987
7773 Omkostninger innkreving	912	754
7795 Husleietap	-35	0
Sum	1 846	16 216

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	1 817	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	42	0
Sum	1 859	0

Konto 1570: Gjelder renter fra Klare Finans.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	444 000	-444 000	0
Sum innskutt egenkapital	444 000	-444 000	0
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	482 558	68 131	550 689
Sum opptjent egenkapital	482 558	68 131	550 689
Sum egenkapital	926 558	-375 869	550 689

Innskuddet i garasjelaget følger eieren og ikke garasjen. Vi har derfor besluttet at beløpet skal flyttes fra konto 2030 til konto 2912 og behandles som innskudd.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2912 Innskudd garasjer	468 200	0
2937 Påløpte energikostnader	4 749	2 341
2990 Depositum garasje	0	12 000
Sum	472 949	14 341