



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 964 434  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GROOSEVEIEN 204  
Forretningsadresse: Grooseveien 204  
4879 GRIMSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Erik Wigeland Øiestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 20.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		88 000	88 002
<b>Sum inntekter</b>	8	<b>88 000</b>	<b>88 002</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		40 678	33 492
<b>Sum kostnader</b>	3, 7, 8	<b>40 678</b>	<b>33 492</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>47 322</b>	<b>54 511</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		72	72
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>72</b>	<b>72</b>
Annen rentekostnad		3 604	5 093
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 604</b>	<b>5 093</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 532</b>	<b>-5 021</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>43 790</b>	<b>49 489</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>43 790</b>	<b>49 489</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>43 790</b>	<b>49 489</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>43 790</b>	<b>49 489</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>43 790</b>	<b>49 489</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		43 790	49 489
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>43 790</b>	<b>49 489</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 500	22 000
Sum fordringer	6	16 500	22 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		170 599	122 454
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		170 599	122 454
Sum omløpsmidler		187 099	144 454
SUM EIENDELER		187 099	144 454
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		56 248	100 039
Sum opptjent egenkapital		-56 248	-100 039
Sum egenkapital	5	-56 248	-100 039
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Annen kortsiktig gjeld		243 347	244 493
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>243 347</b>	<b>244 493</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>243 347</b>	<b>244 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>187 099</b>	<b>144 454</b>



## SAMEIET GROOSEVEIEN 204

(996 964 434)

Protokoll fra ordinært sameiermøte avholdt hos

Ralph Martin Dalholt

Grooseveien 204-3, 4879 Grimstad

27.06.2019, kl. 19.00

### 1 Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Det fremkom ikke noen innsigelser til dagsorden og styrets formann Ralph Martin Dalholt erklærte generalforsamlingen for lovlig innkalt og satt.

**Valg av møteleder og en person til å undertegne protokollen sammen med møteleder.**

Ralph Martin Dalholt ble valgt som møteleder og referent.

Monika Larsen Skribeland ble valgt som referent og til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

#### **Registrering av deltagere**

Antall fremmøte ble notert til 6/8, 75 %.

Fremmøte forrige år var til sammenligning 7/8, 85 %.

En sameier var representert gjennom fullmakt til Ralph Martin Dalholt.

### 2-3 Godkjenning av årsregnskap og årsberetning

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet med noter samt styrets årsberetning.

Årsregnskap og årsberetning ble godkjent uten bemerkninger.

Årets resultat på kr 43.790,- overføres til dekning av tidligere udekket tap i tråd med styrets anbefaling.



## 4-5 Budsjett og justering av felleskostnader

Styrets forslag til budsjett for 2019 som tar utgangspunkt i resultatposter og kjente forpliktelser fra 2018 ble godkjent uten bemerkninger.

For spesifisering av planlagt vedlikehold og disposisjoner henvises det til styrets årsberetning og budsjett for 2019.

Andel felleskostnader pr seksjon økes med ca. 4% fra 01.07.2019.

Nytt månedlig beløp blir kr. 953,-

Alle seksjonseiere vil bli varslet om endringer i felleskostnadene.

Budsjett og endring i felleskostnader ble enstemmig vedtatt.

## 6 Endring av vedtekter jf. ny «Lov om eierseksjoner»

Årsmøtet vedtok enstemmig å erstatte dagens vedtekter av 17.04.2011 med lokalt tilpassede standardvedtekter utarbeidet av Norsk Huseierforbund.

Nye vedtekter trer i kraft fra og med 27.06.2019.

## 7 Oppdatering av sameiets trivsels /ordensregler

Årsmøtet vedtok enstemmig å erstatte gjeldene trivsels/ordensregler med det oppdaterte dokument som ble lagt frem i innkallingen til årsmøtet.

Nye trivsels/ordensregler trer i kraft fra og med 27.06.2019.

Både nye vedtekter og trivsels/ordensregler distribueres til sameierne via e-post eller brevpost til de som er oppført med det i sameiets registre.



## 8 Styrevalg

Årsmøtet valgte enstemmig følgende styre:

Styrets leder	Marta Koland Øye	(2019-2020)
Styremedlem	Ralph Martin Dalholt	(2019-2020)

Styremedlemmer velges for to år av gangen.

Sameiet har ingen formell valgkomite.

Den nye styresammensetningen innebærer en vedtektsendring hvor sameiet reduserer antall styremedlemmer fra tre til to, samt at ordningen med varamedlemmer blir avvirket.

Endringene i vedtektene ble enstemmig vedtatt og er en del av den helhetlige endringen i formalia som årsmøtet behandlet under punkt 6.

## 9 Styrehonorar

Styrets innstilling om at det ikke utbetales honorar for styreverv i denne perioden ble enstemmig vedtatt.

## 10 Eventuelt

Årsmøtet diskuterte og ble enige om at nedbetaling av sameiets gjeld skal være førsteprioritet.

Saken ble ikke gjenstand for votering, men tas inn som et punkt til behandling på styrets ordinære løpende agenda.

\*\*\*

Til informasjon så er beregning av felleskostnader en sentral del av styrets arbeid og vurderinger som igjen er sterkt knyttet opp mot bygningsmassens vedlikeholdsbehov.

Vedlikehold av bygningskropp og øvrige arealer er sameiets primære kostnadsdriver, men kostnadene relatert til vedlikehold er ikke lineære.



Det er derfor spesielt viktig at løpende felleskostnader i størst mulig grad gjenspeiler forventede engangskostnad i fremtiden gjennom å sette av midler løpende.

Ved gjennomføring av større tiltak i fremtiden er det imidlertid ikke slik at kostnadene nødvendigvis må finansieres gjennom felleskostnader alene.

Ved større planlagte tiltak eller dersom uforutsette utgifter oppstår er det mulighet til å søke finansiering gjennom ordinært låneopptak i en finansinstitusjon, selv om sameiet ikke kan tilby sikkerhet i fast eiendom.

Boligsameier tar i slike tilfeller opp et såkalt «blanco» lån som normalt prises med et påslag rundt to til tre prosent over overgjeldene boliglånsrente.

\*\*\*

Det ble ikke fremmet øvrige saker til behandling som krever særskilt protokollføring under punktet eventuelt.

Protokollen ble undertegnet og møtet hevet.

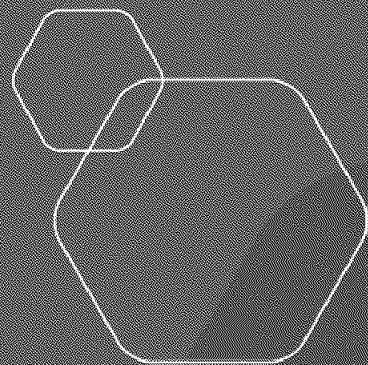
Grimstad, 27.06.2019

---

Ralph Martin Dalholt / Sign  
Møteleder og referent

---

Monika Skribeland Larsen / Sign  
Protokollvitne

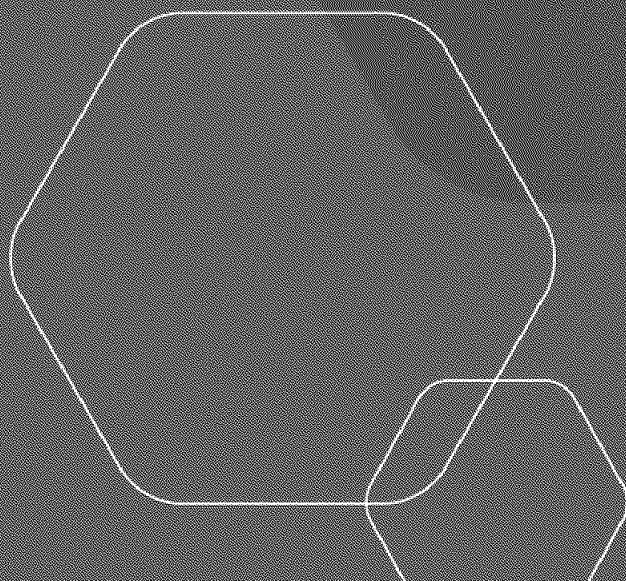


# Årsregnskap 2018 Sameiet Grooseveien 204

Resultatregnskap

Balanseoppstilling

Budsjett 2019



Org.nr.: 996 964 434



## Sameiet Grooseveien 204

## Resultatregnskap

	NOTE	B-2019	2018	2017
<b>DRIFTSINNEKTER</b>				
Annen driftsinntekt		89 760	88 000	88 002
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>8</b>	<b>89 760</b>	<b>88 000</b>	<b>88 002</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Annen driftskostnad		44 750	40 678	33 492
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>3, 7, 8</b>	<b>44 750</b>	<b>40 678</b>	<b>33 492</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>45 010</b>	<b>47 322</b>	<b>54 511</b>
<b>FINANSPOSTER</b>				
Renteinntekt		100	72	72
Rentekostnad		(3 700)	(3 604)	(5 093)
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>(3 600)</b>	<b>(3 532)</b>	<b>(5 021)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>41 410</b>	<b>43 790</b>	<b>49 489</b>
<b>OVERFØRINGER</b>				
Overført til / (fra) annen egenkapital		41 410	43 790	49 489
<b>SUM OVERFØRINGER</b>	<b>5</b>	<b>41 410</b>	<b>43 790</b>	<b>49 489</b>



## Sameiet Grooseveien 204

## Balanse

EIENDELER	NOTE	2018	2017
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		16 500	22 000
<b>Sum fordringer</b>	<b>6</b>	<b>16 500</b>	<b>22 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		170 599	122 454
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>187 099</b>	<b>144 454</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>187 099</b>	<b>144 454</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		(56 248)	(100 039)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(56 248)</b>	<b>(100 039)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>5</b>	<b>(56 248)</b>	<b>(100 039)</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Annen kortsiktig gjeld		243 347	244 493
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>243 347</b>	<b>244 493</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>243 347</b>	<b>244 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>187 099</b>	<b>144 454</b>

Grimstad, 30.04.2019  
Styret i Sameiet Grooseveien 204

\_\_\_\_\_  
Ralph Martin Dalholt  
Styrets leder / Sign

\_\_\_\_\_  
Marta Øye Koland  
Styremedlem / Sign

\_\_\_\_\_  
Therese Strupstad Hagen  
Styremedlem, fratrådt / Sign



## Årsberetning 2018

Sameiet Grooseveien 204

(996 964 434)

### Virksomhetens art og virksomhetens beliggenhet

Sameiets virksomhet består av å forvalte fellesarealer til eiendommen Grooseveien 204 i Grimstad kommune.

Selskapets drives i lokalene til selskapets forretningsfører MementoMori AS i Bærum kommune.

### Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2018 er satt opp under forutsetning av at grunnlag for fortsatt drift er til stede.

### Arbeidsmiljø og likestilling

Sameiet hadde i 2018 ingen ansatte. Styret består av en mann og to kvinner. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

### Ytre miljø

Sameiets virksomhet er av en slik art at den ikke forurensar det ytre miljø

### Resultat og balanse

Etter styrets vurdering gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettviseende bilde av selskapets resultat for regnskapsåret 2018, samt den finansielle stilling pr. 31.12.2018.

Det er ikke inntrådt øvrige forhold etter balansedagen av vesentlig betydning for selskapet eller virksomheten.

Selskapet hadde et overskudd på kr 43.790,- som foreslås overført til dekning av tidligere udekket tap.

Sameiet hadde ved årets slutt kr 170.599,- i disponibel likviditet.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt flere uformelle styremøter i perioden etter ny konstituering og styrets formann har avklart løpende driftsspørsmål med forretningsfører pr telefon og e-post.

Styret ber alle beboere lese sameiets vedtekter og husordensregler og vise hensyn slik at Sameiet Grooseveien 204 fortsatt vil være et trivelig sted og bo.

Det er utført sporadisk vedlikehold på grøntarealer og parkeringsplasser.



Styret har forlenget avtale om snøbrøyting/beredskap.

Styret anbefaler at det gjøres en faglig befaring av eiendommen for å fastsette behov for planlagt vedlikehold i den neste treårsperiode. Dette arbeidet anbefales utført innen utgangen av 2019 og er en ren gjentakelse av anbefalingen som ble gitt første gang i 2017.

Rapporten bør også danne grunnlag for å vurdere løpende nivå på felleskostnader i tiden som kommer og eventuelt bygge opp et vedlikeholdsfond.

Utover dette anbefaler styret at selskapsmøtet gir sin aksept for følgende;

- Ny helhetlig utendørsbelysning
- Generelt gartnerarbeid
- Søke kommunen om å etablere støygjerde parallelt med parkingsplass ut mot vei
- Gi aksept for låneopptak slik at sikring av bergveggen bak tomten kan utføres uavhengig av planlagt utvikling på nabotomten

Anbudspris = 150.000,- inkl mva.

Grimstad, 30.04.2019

---

Ralph Martin Dalholt / Sign  
Styrets formann

---

Therese Strupstad Hagen / Sign  
Styremedlem

---

Marta Øye Koland / Sign  
Styremedlem



## SAMEIET GROOSEVEIEN 204 Noter 2018

Alle beløp i NOK

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

#### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 1.januar 2018 frem til 31.desember 2018.

#### Eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

#### Skatt

Sameiet er ikke eget skattesubjekt.

### Note 1 Virksomhetsområde

Forestå driften av boligsameiet på gnr 80, bnr 40 i Grimstad kommune, vedlikehold av fellesareal og fellesinnretninger for øvrig, samt å ivareta og samordne medlemmenes felles interesser i egenskap av seksjonseiere.

### Note 2 Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke omfattet av regler for OTP.

### Note 3 Ytelser til forvalter mv.

	2018	2017
Forvaltningshonorar	6 250	6 250
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>6 250</b>	<b>6 250</b>

### Note 4 Ytelser til styret og øvrig lønn

Styret mottar ikke godtgjørelse for sine verv.



## SAMEIET GROOSEVEIEN 204 Noter 2018

Alle beløp i NOK

### Note 5 Egenkapitalbevegelse

	<b>Egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.2018	(100 039)
Årets resultat	43 790
<b>Udekket tap 31.12.2018</b>	<b>(56 248)</b>

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

### Note 6 Andre fordringer

<b>Andre fordringer - kortsiktig</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Renata Aleknaviciute	16 500	11 000
Jon Vegard Flaa	-	5 500
Ralph Martin Dalholt	-	5 500
<b>Sum</b>	<b>16 500</b>	<b>22 000</b>

Styret minner om sameiets vedtekter §11 om mislighold som gir sameiet rett til å kreve eierseksjon tvangssolgt dersom f.eks forfalte felleskostnader ikke gjøres opp.



## SAMEIET GROOSEVEIEN 204 Noter 2018

Alle beløp i NOK

### Note 7 Kortsiktig gjeld

<b>Andre fordringer - kortsiktig</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Avsetning forretningsførsel	25 000	18 750
Lån fra Vestre Øiestad Gård, inkl påløpte renter	68 347	75 743
Avsetning, påløpte vedlikeholdskostnader	150 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>243 347</b>	<b>244 493</b>

### Note 8 Andre noteopplysninger

Felleskostnader utgjør pr. 31.12.2018 kr 917,- pr måned. Disse kreves normalt inn etterskuddsvis, halvårlig.

#### Dette skal dekke kostnader til;

Sameiet er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med en fullverdipolise, #485691.

Snørydding og feiing av parkeringsplass ivaretas av Ødegården Planteskole AS.

Se årsberetning for mer informasjon om planlagt vedlikehold sommeren 2019.

<b>Spesifikasjon - Annen driftskostnad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Forsikringspremie	12 471	12 251
Vedlikehold elektrisk anlegg	755	-
Forvaltningshonorar	6 250	6 250
Diverse gebyrer og lisenser (sendregning.no)	307	428
Snørydding og feiing	20 895	14 563
<b>Sum</b>	<b>40 678</b>	<b>33 492</b>