



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 818 686
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: COLOSSEUM PARK PARKERINGSSAMEIE
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Oksana Kuspys
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 18.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		518 200	511 850
Sum inntekter		518 200	511 850
Kostnader			
Lønnskostnad		53 473	51 916
Annen driftskostnad		526 662	396 423
Sum kostnader		580 135	448 338
Driftsresultat		-61 935	63 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44	3 213
Annen finansinntekt		73	1 028
Sum finansinntekter		117	4 241
Annen rentekostnad		1 683	
Annen finanskostnad		7	
Sum finanskostnader		1 690	0
Netto finans		-1 573	4 241
Ordinært resultat før skattekostnad		-63 508	67 753
Ordinært resultat etter skattekostnad		-63 508	67 753
Årsresultat		-63 508	67 753
Totalresultat		-63 508	67 753
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-63 508	67 753
Sum overføringer og disponeringer		-63 508	67 753



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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		1 250	2 150
Andre fordringer		612 909	252 708
Sum fordringer		614 159	254 858
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		65 262	322 777
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 262	322 777
Sum omløpsmidler		679 421	577 635
SUM EIENDELER		679 421	577 635

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		369 721	433 229
Sum opptjent egenkapital		369 721	433 229
Sum egenkapital		369 721	433 229
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		80 406	51 023
Annen kortsiktig gjeld		229 293	93 383
Sum kortsiktig gjeld		309 699	144 406
Sum gjeld		309 699	144 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		679 421	577 635



Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært sameiermøte 19. april 2017 i Colosseum Park Parkeringssameie

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseier som ikke har mulighet til å møte på sameiermøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Seksjonseier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2017

Ordinært sameiermøte i Colosseum Park Parkeringssameie, avholdes
Onsdag 19.april 2017, kl.19.00.
Møtet avholdes på Frogner stadion i Skøytemuseets lokaler, Middelthunsgate 26.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av sekretær og en eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

Styret ber sameiermøtet om å fatte følgende vedtak:

Den fremlagte årsberetningen fra styret for regnskapsåret 2016 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret ber sameiermøtet om å fatte følgende vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet for 2016 som er gjort opp med et underskudd fra driften på kr 63.508 fastsettes som sameiets årsregnskap, og underskuddet overføres til konto for egenkapital i balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2016/2017 foreslås til kr 46 865 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styret ber sameiermøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2016/2017 fastsettes til kr 46 865 eks. arbeidsgiveravgift.

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2016 foreslås godkjent etter faktura. Det kan opplyses at faktura fra revisor for regnskapsåret 2015 utgjorde kr 7 000 inklusiv mva.

Styret ber sameiermøtet om å fatte følgende vedtak:

Godtgjørelse til revisor godkjennes etter faktura.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra Dag Zappfe:

Sameiets vedtekter § 1, 3. setning:

Gammel ordlyd:

«Seksjonen eies i tingsrettslig sameie mellom innehaverne av i alt 142 parkeringsplasser.»

Forslag til ny ordlyd:



«Seksjonen eies i tingsrettslig sameie mellom innehaverene av i alt 130 tinglyste ideelle eierandeler.»

Bakgrunn:

Forslaget fremmes for å bringe vedtektene i samsvar med de faktiske eierforhold slik de fremkommer av skjøtene som er tinglyst på eiendommen.

Det arealet som tilligger Parkeringssameiet, snr. 223, fremgår av seksjonering garasje datert 10. feb. 1999, side 78/80 underetasje og side 79/80 øvre garasjeplan.

Seksjoneringen er foretatt av Selvaag Eiendom AS.

Det er liten tvil om at det arealet som ikke nyttes av de 130 tinglyste eierandeler med tilknyttet parkeringsplass, disponeres av garasjesameiet og kan nyttes til f.eks. utleie, gjesteparkering eller sykkelparkering.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret vil ta stilling til forslaget under behandlingen i årsmøtet.

B) Forslag fra Andreas Mellbye:

Som også tidligere foreslått, ønsker jeg behandlet forslag om å tilby kontakter for alle som ønsker det til el-bil / hybrid ladning i garasjeanlegget.

Dette er fremtiden og et økende behov.

Styrets kommentar til forslaget:

Styret anbefaler at forslaget ses i sammenheng med eget forslag fra styret (under) og som sådan ikke behandles separat.

C) Forslag fra styret

a. Faktura fra boligsameiet CP2

Styret mottok i slutten av januar 2017 en faktura fra boligsameiet Colosseum Park 2 (CP2) pålydende kr. 649.313,-.

Fakturaen er begrunnet med at CPP har innbetalt for lite av boligsameiets felleskostnader i tidsrommet 2010-2016.

Saken har sitt utspring i en bestilling fra Selvaag Eiendom (SE) til Sebra Forvaltning om å utarbeide en oversikt over alle innbetalte felleskostnader tilbake fra starten i 2010 og frem til utgangen av 2016.

Styret i CP2 fremla rapporten for styret i CPP sent på høsten 2016 og fulgt opp med en faktura på kr. 649.313,- datert: 19. februar 2017.

Årsaken til avviket skriver seg fra vedtektsendringer i CP2 i august 2010. Denne endringen ble aldri implementert av regnskapsfører (Sebra) i sameienes regnskaper hvor det ble foretatt en videreføring av de prinsippene som var etablert forut for vedtektsendringen i august 2010.

Sebra bemerket i et eget notat til Styret i CP2 (datert 25. januar 2017) at vesentlige deler av kravet (de 4 første årene) ville være å anse som foreldet, samt at vedtaket fra 2010 kan vise seg å være lovstridig ut fra Eierseksjonsloven.

CP2 har ikke tatt dette til følge.

Da rapporten forelå innledet styret i CPP en dialog med CP2 i den hensikt å finne frem til fornuftige løsninger da man fra CPP's side mente at kravet ikke var berettiget. Flere møter og utvekslinger av mailer har funnet sted uten at det har resultert i en løsning.

Kravet fra CP2 utgjør ca. 125 % av den årlige omsetningen i CPP, og vil – om det blir stående – kunne utgjøre en betydelig økonomisk belastning for sameierne i CPP. Da styret ikke har vært i stand til å finne en løsning sammen med CP2 gjennom dialog, så styret i CPP seg nødt til å engasjere advokat for å få sakens juridiske sider belyst. Notatet fra advokaten ligger ved sakspapirene og de viktigste konklusjonene i notatet er som følger:

- i. Vedtektene gir ikke klare føringer på hvilke poster i fellesutgiftene til CP2 som CPP skal være med på å dekke; det må forutsettes at det kun er utgifter som CPP har nytte av.
- ii. Etablert praksis er i juridisk forstand et vesentlig element når fordeling av kostnader iht. vedtekter skal fastslås. I Colosseum park har samme praksis vært fulgt siden etableringen i 2009 og frem til og med 2016.
- iii. Vedtektenes bestemmelser om fordeling av kostnader er ikke klare og etablert praksis vil derfor være av stor betydning.
- iv. Det anbefales ny gjennomgang av alle kostnadene for å bestemme fremtidig fordeling.
- v. Dersom CP2 mener at vedtektene er klare på dette punktet, må det konstateres at forvalter (Sebra) i 7 år har fordelt fellesutgiftene feil, og i så fall vil det kunne være grunnlag for et erstatningskrav mot forvalter fra den part som mener å ha betalt for mye (CP2 og CP Næring).
- vi. Iht. Foreldelseslovens §2 vil kravene for tidsrommet 2010-2013 under alle omstendigheter være foreldet, dvs. at ca. 60% av kravet bortfaller. Denne foreldelsen har også Sebra kommunisert til CP2 før faktura ble sendt CPP.
- vii. CPP har siden starten stilt arealer til disposisjon for CP2 til bruk bl.a. til sykkelparkering, lagerrom og annet i CPP's arealer.
- viii. CPP vil kunne innkreve leie for disse lokalene både fremtidig, men også med tilbakevirkende kraft.
- ix. Den avtalen som ble inngått mellom CP2 og CPP i 2012 om vederlagsfri disponering av det arealet som i dag brukes av CP Næring til containere, er ikke tinglyst, og avtalens gyldighet er derfor tvilsom, følgelig er det ikke usannsynlig at det vil kunne innkreves leie også for dette arealet fra CP2.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ber årsmøtet om fullmakt til å fortsette forhandlinger med CP2 i et forsøk på å finne en minnelig løsning. Med minnelig løsning menes en videreføring av den etablerte praksis som er blitt fulgt i Colosseum Park fra starten i 2009 og frem til utgangen av 2016.



Dersom dette ikke fører frem, ber styret om årsmøtets fullmakt til å starte fakturering for de områdene som er nevnt i punkt *vii* over, også med tilbakevirkende kraft, dog innenfor rammen av foreldelseslovens bestemmelser. Konkrete tall for å underbygge dette alternativet vil bli presentert på årsmøtet.

b. Forslag sendt til årsmøtet i CP2

I tråd med diskusjonen i C) og notatet fra advokat, har styret i CPP fremmet omfattende forslag til vedtektsendringer til årsmøtet i CP2. Disse forslagene vedlegges denne innkallingen.

c. Forslag sendt til årsmøtet i CP2 om frafall av faktura

Styret i CPP har sendt inn et forslag der årsmøtet i CP2 pålegger styret i CP2 å kreditere fakturaen som er sendt til CPP.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet i CPP tar diss forslagene til etterretning.

d. Forslag om etablering av ladepunkter for El-biler

Bruken av El-biler er i sterkt vekst i Norge og forespørslene fra sameierne om etablering av ladepunkter har også vært sterkt stigende. Samtidig er dette et område som er i rask utvikling teknologisk, og styret har funnet det nødvendig å rådføre seg med bl.a. Norsk El-bil forening.

Veien videre vil avhenge bl.a. av hvordan vi ønsker å tilrettelegge for El-biler i garasjen, og styret foreslår derfor noen konseptuelle valg som vil gi styret det mandatet det trenger får å føre saken videre mot endelig gjennomføring.

Det første valget står mellom 2 viktige prinsipper:

a) Ønsker sameierne at alle plasser med lademulighet lokaliseres til ett felles område i garasjen?

Det vil vesentlig redusere kostandene ved installasjon. I så fall er det området med plassene 44-65 som peker seg ut. Dersom denne løsningen velges, vil sameiere kunne bli bedt om å bytte plasser med andre for at det skal være mulig å samle all El-bil parkering på ett område.

b) Det andre alternativet er å montere en «basestasjon» og deretter utvide med satelitter fra denne. Disse satelittene kan settes opp rundt i anlegget, og hver av disse kan da tilkoples inntil 16 ladestasjoner. Den største ulempen med denne løsningen er nokså høye såkalte infrastruktur kostander, altså kostnader som er nødvendige for å etablere en base. Disse kostnadene vil kunne komme opp mot 100.000 kroner.



Hvem skal betale for hva?

Hvis vi velger alternativ a) ovenfor, er det nokså åpenbart at det er brukerne av plassene som betaler alle kostnadene, både infrastruktur og de direkte kostandene til den enkelte ladestasjon. Dette alternativet vil kunne medføre opp imot 20 plasser med ladning. Hvis vi også inkluderer feltet med plasser fra 66 til 75, så vil antallet kunne økes til bortimot 30 plasser.

Hvis vi derimot velger alternativ b) ovenfor, så må vi også ta stilling til hvem som skal betale for infrastrukturen. Den ene muligheten er at det er brukerne selv, og den andre muligheten er at denne kostnaden bæres av CPP og anses som en oppgradering av parkeringsanlegget. Dette alternativet vil kunne gi inntil 4 sattelittstasjoner med en total kapasitet på nærmere 60 plasser.

Når disse valgene er foretatt, vil styret kunne gå videre med dette, og i løpet av ganske kort tid vil man da innhente bindende «påmeldinger» fra de andelseierne som er interessert i å være med på dette.

Styrets forslag til vedtak:

Styret foreslå at årsmøtet velger hvilken av disse konseptuelle løsningene CPP skal gå videre med, og også hvilken finansieringsform som ønskes.

e. Forslag om oppfølging og rehabilitering

Årsmøtet 2016 gav styret mandat til å jobbe videre med det vi har kalt en rehabiliteringsplan for garasjeanlegget.

I en rapport fra Norconsult AS er det fastslått at standard på belegg, vegger, belysning og ventilasjon er såpass god at det ikke er behov for utbedringer i nær fremtid.

I en annen rapport fra OBOS prosjekt, bestilt av CP2, er det anbefalt at vi gjør visse undersøkelser av betongen på et spesifisert område. Undersøkelsen er ikke ansett som «haster», men at den bør gjøres innen rimelig tid. Kostnaden er anslått til 80-90.000 for undersøkelsene som er nødvendige, men dette tallet er ikke bekreftet.

Grunnet den pågående dialogen mellom CP2 og CPP, har styret inntil videre skjøvet planene om en oppgradering av sykkelparkeringen i garasjen da sykkelparkering er definert som CP2's ansvar.

Det som da gjenstår med hensyn til rehabilitering er en fornyelse av merkingen rundt omkring i anlegget. Skiltene er allerede forbedret, men forbedring av gulvmerkingen gjenstår. Arbeidet med å fjerne gammel merking som ikke lenger er relevant, er påbegynt.

Når sameiets økonomi tilsier det, og vask av anlegget er gjennomført sent i april, er planen å merke opp gulvet på nytt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å fullføre rehabiliteringen iht. de beskrevne planene.



f. Forslag om salg av nye plasser i garasjeanlegget

Styret har identifisert i alt 12 arealer i anlegget som kan legges ut for salg som parkeringsarealer.

Ett av de 12 arealene vil være en fullverdig biloppstillingsplass. Denne finnes ved siden av plass 121 i plan 2. Ett annet areal, ved siden av plass 28, i dag merket for sykkel, men vil kunne gi en bilplass for en «Liten bil».

De øvrige 10 arealene er av en slik karakter at de kan brukes for parkering av motorsykler, tilhengere eller annet rullende materiell (brannforskriftene tilsier at kun rullende materiell kan hensettes i et garasjeanlegg). Styret betegner disse plassene med fellesbetegnelsen «MC plasser».

Ut fra de gjeldende prisene for plasser i garasjeanlegget, har styret gjort følgende kalkyle:

Salg av en fullverdig p-plass for bil:	Kr. 800.000
Salg av en p-plass for bil med begrenset størrelse:	Kr. 500.000
Salg av 10 MC plasser:	Kr. 2.000.000

Totalt potensielle salgsinntekter, brutto:	Kr. 3.300.000

Noen momenter er viktig å ta med i betraktningen:

Styret har ikke tro på at alle disse salgene kan realiseres umiddelbart, så tiden må tas til hjelp. Dog har vi innhentet 3 uforpliktende tilbud fra andelseiere på 3 MC plasser som alle bekrefter det prisnivået vi har lagt oss på.

Noen omkostninger for salgene må påregnes, men disse vil ikke utgjøre mer enn ca. 7,5 % av salgsverdien, noe vi har lagt inn i det alternative budsjettet.

Praksis med å selge plasser for MC parkering er hentet fra Sjølyststranda hvor dette har vært praktisert i garasjeanlegget i mange år, og med omtrent samme prisnivå som vi har lagt oss på.

Sist, men ikke minst vil vi understreke at ingen av de nåværende plassene vil bli direkte berørt, og ingen vil få smalere eller trangere tilgang til sine plasser som følge av det foreslåtte salget.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å starte oppmerking og salg av de totalt 12 identifiserte arealene.

Inntektene fra salget foreslås primært brukt til de foreslåtte tiltakene i parkeringsanlegget. Det overskytende foreslås tilført sameiets egenkapital i balansen som en avsetning mot fremtidig vedlikehold og oppgradering.

g. Forslag om videreføring av forhandlingene med Selvaag Eiendom



Basert på mandat fra årsmøtet i 2016 har styret forhandlet videre med Selvaag Eiendom (SE) om å finne frem til en minnelig løsning som så skulle fremlegges for nytt årsmøte for endelig godkjenning.
Dessverre må styret meddele at en slik løsning fortsatt ikke er oppnådd!

I november 2016 mottok styret et revidert tilbud fra SE på kr. 350.000.
Parallelt med disse forhandlingene har vi jobbet med å få refundert en delsum fra vårt forsikringsselskap IF siden dette per definisjon er en såkalt rettstvist.
Dette har ført frem, og IF forsikring har utbetalt ca. kr. 230.000 til sameiet CPP.

Etter at det ble kjent at CPP har fått utbetalt rettshjelpserstatning, har Selvaag Eiendom (SE) informert om at de ikke lenger står bak sitt skriftlige tilbud fra november 2016. SE krever avregning mot rettshjelpsdekningen.

CPP kan ikke se at rettshjelpsforsikringen vedkommer SE's ansvar for å dekke kostnadene ved opprydding i deres egne saksbehandlingsfeil fra 2009-2010, og styret i CP2 krever derfor at SE vedstår seg sin fremsatte oppgjørsforpliktelse fullt ut. I skrivende stund KAN det se ut som et nytt mulig forlik er under oppseiling, og andelseierne vil bli holdt løpende orientert om dette.

SE viser liten vilje til å bidra til å løse tvisten, og slik styret nå ser situasjonen, har sameiet CPP 3 alternativer:

- 1) Fortsette forhandlingene med SE i forsøk på å oppnå enighet.
- 2) Avslutte forhandlingene med SE og stevne de for retten,
- 3) Akseptere at SE trekker seg fra det ansvaret som de tilkjennega på årsmøtet i CP2.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å slutt-forhandle med SE med et minimum løsning på kr. 350.000.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av Styreleder for 2 år
- B) Et varamedlem til styret for 2 år

Oslo, 2017-04-04

Styret i

Colosseum Park Parkeringssameie

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver tinglyste andel de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.





Colosseum Park Parkeringssameie



ÅRSBERETNING FOR 2016

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 26. april 2016 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Styreleder: Harald Martinsen
Styremedlem: Øyvind Øverby
Varamedlem: Dag Toseth

VALGT:

2015-2017 (2 år)
2016-2018 (2 år)
2015-2017 (2 år)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 3 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.
Sameiets revisor er Grant Thornton AS.

EIENDOMMEN

Colosseum Park Parkeringssameie er registrert som et tingsrettslig sameie i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 994 818 686. Parkeringssameie har beliggenhet i underetasjen i Middelthunsgate 19-25 og er registret med seksjonsnummer 223 i eierseksjonssameiet Colosseum Park Syd 2 (gnr. 215, bnr 231 i Oslo Kommune). Sameiet består av 130 tinglyste eierandeler og 142 parkeringsplasser. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har ingen langsiktige låneopptak.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestertjenestene utføres av Kjell Arne Eliassen, som er ansatt i Sameiet Colosseum Park Syd 2. Eventuelle henvendelser til driftsleder kan gjøres til telefon 23 20 29 13 på dagtid mellom kl 0700 – 1500 eller e-post adressen drift@cp2.no.



Colosseum Park Parkeringssameie



FORSIKRING

Sameiets eiendommer er i 2016 fullverdiforsikret i IF Forsikring med forsikringsnummer SP1022208.1.2. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Egenandelen pr. skade vil i 2017 utgjøre kr 10 000.

FORMUE OG GJELD - ÅRSOPPGAVE

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt fra Skatteetaten.

3. STYRETS ARBEID

Styret har hatt 5 styremøter samt et betydelig antall arbeidsmøter i løpet av 2016 i tillegg til omfattende kommunikasjon på mail.

Ordinært vedlikehold og driftssaker knyttet til garasjeanlegget har tatt sin tid, men også en rekke andre store saker har krevd mye tid og resurser fra styret i året som er bak oss.

Styret har jobbet videre med planene om en oppgradering og utvidelse av anlegget i.h.t. mandatet fra årsmøte i 2016. Styret engasjerte Norconsult til å vurdere de tekniske sidene ved en mulig utvidelse og de konkluderte med at det ikke er umiddelbare behov for større arbeider i den nærmeste fremtid.

Det har allikevel dukket opp to tekniske saker som vil kreve oppmerksomhet i innværende år. Den ene er at OBOS Prosjekt, som har utarbeidet en vedlikeholdsplan for boligsameiet CP2, har påpekt at det bør gjøres visse undersøkelser av betongen i garasjen.

Den andre saken kom nå på nyåret, men med utgangspunkt i en rapport som Selvaag har fått utarbeidet høsten 2016. Rapporten påpeker mangler ved sprinkelanlegget i hele underetasjen, og styret har allerede påbegynt arbeidet med dette.

Styret har arbeidet videre med oppgraderingen og utvidelsen av parkeringsanlegget. I forslagene til vedtak dreier dette seg om salg av tilleggsarealer som vil kunne gi sameiet styrket økonomi i årene som kommer. Det foreligger også konkrete forslag som tar sikte på å etablere ladestasjoner for El-biler i løpet av 2017.

Den opprinnelige planen for oppgradering av sykkelparkeringen er lagt på is grunnet den pågående uenigheten med boligsameiet CP2. Denne uenigheten har sitt utspring i et krav som CP2 har fremmet overfor CPP på kr. 649.313,- Kravet er ment å reflektere en feilaktig fordeling av CP2's fellesutgifter fra starten av sameiene i 2010 og helt frem til utgangen av

Colosseum Park Parkeringssameie



2016. Styret i CPP har fremmet forslag om avvisning av kravet til årsmøtet i CP2. Det henvises til denne innkallingen for en nærmere beskrivelse av begrunnelsen. I samband med behandling av kravet fra CP2, og en rekke forslag til vedtektsendringer som er fremmet av styrene i CP2 og CPP til behandling på CP2's årsmøte, har sameiene blitt enige om å utsette videre behandling av en del andre økonomiske saker til de nødvendig avklarende vedtak er fattet av de to respektive årsmøtene. Dette gjelder bl.a. ny vaktmesteravtale som er nødvendig etter at Selvaag nå har solgt seg helt ut av Colosseum Park, med unntak av et antall gjenstående plasser i garasjeanlegget som Selvaag fortsatt eier og disponerer. Vår vaktmester gjennom mange år er nå ansatt av CP2 og ny avtale må utarbeides mellom våre to sameier om vaktmestertjenester.

Styret har også påpekt at vedtektene i CPP er modne for en revisjon og de bør suppleres med egne ordensregler for bruk av garasjen. Styret anbefaler at dette igangsettes så snart CPP og CP2 er blitt enige om veien videre.

Styret har fortsatt forhandlingene med Selvaag basert på mandatet gitt på årsmøtet i 2016. Under forslag til vedtak oppsummeres dette arbeidet og hvor saken står på nåværende tidspunkt.

CPP har nå det fulle ansvaret for kjøp og salg av portåpnerne til garasjeporten. Styret har bestemt å ikke tilby adgangsbrikker til sameiere som ikke har dette fra før gjennom sin eierseksjon i en av boligsameiene. Port-åpneren skal være «hovednøkkelen» for brukerne av garasjeanlegget, og kun de som også eier en leilighetsseksjon skal ha adgang via kjeller/heis, og disse har fått brikker fra boligsameiet.

Av andre saker vil styret påpeke at det har forekommet langt flere feilparkeringer i anlegget enn tidligere år og vi har begynt en registrering av disse og oppsøkende oppfølging ved gjentakelser. Vi vil oppfordre andelseierne til ikke å anbefale håndverkere og andre til å bruke garasjen med mindre de kan disponere andelseiernes egne plasser. Vi har også sett en tiltagende tendens til at søppel hensettes, og vi vil oppfordre alle på det sterkeste til å unngå dette!

Styret har også i samarbeid med vaktmester gjort en undersøkelse av strømforbruket etter en nesten 20 % økning i kostnadene fra 2015 til 2016 og en ytterligere forventet økning på 10 % i 2017. Det er ikke funnet uregelmessigheter av noe slag og økningen skyldes derfor rett og slett de økte strømprisene.

Etter at Oslo Kommune innførte eiendomsskatt fra 2016, også gjeldende for næringsbygg i 2017, har styret fulgt utviklingen for å se om dette vil få betydning også for CPP. Så langt ser det ikke ut til å være tilfellet.

Flere andeler i CPP sameiet er blitt omsatt i løpet av 2016, og de aller fleste har hatt en markedspris på omlag kr. 800.000. Vi har i den senere tid også sett 850.000 så det synes som om prisene fortsetter å stige.



Colosseum Park Parkeringssameie



Styret i Parkeringssameiet har jevnlig kommunikasjon og samhandling med styret i både CP1 og CP2 samt med vaktmestertjenesten.

4. REGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning. Av hendelser etter balansedagen, det vil si etter 31.12.16, er styret kjent med rettshjelperstening fra IF Forsikring på totalt kr 289 406 med fratrekk av egenandel på kr 57 883, som gjelder dekning av advokathonorarer i forbindelse med en pågående dispuTT med tidligere eier om eiendomsforhold og bruksrett, og dette forsikringsoppgjøret er inkludert i regnskapet for 2016.

Driftsinntektene i 2016 var totalt kr 518 200 som er på linje med budsjett.

Driftskostnadene i 2016 var totalt kr 580 135, som er et negativt avvik mot budsjett på kr 139 524 primært på grunn av høyere juridiske kostnader inkl. kostnadsførte utgifter fra 2015. Se for øvrig årsregnskapets note 4.

Resultatet av driften året 2016 viser et negativt årsresultat på kr 63 508. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2016 og ført mot balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

5. BUDSJETT 2017

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2017. Budsjettet for 2017 er vedlagt.

Budsjettet er basert på uendrede fellesutgifter sammenlignet med 2016.

Oversikten gir et forventet årsresultat på – kr 15.869,-

I budsjettet er det tatt hensyn til nedenstående inntekts- og kostnadsutvikling.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Under årsmøtet vil styret legge frem alternative budsjett som relaterer seg til to av de forslagene som er beskrevet i innkallingen.

ENERGIKOSTNADER

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskeligere å forutse utviklingen i strømprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2016 til tross for at vi allerede har sett en økning på nesten 20 % fra 2015 til 2016



Colosseum Park Parkeringssameie



FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2017 på 4,2 %. Denne indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Forsikringstakers premie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret lagt til grunn generell prisstigning/lønnsvekst.

Oslo, 03.04.2017

Styret
i
Colosseum Park Parkeringssameie


Harald Martinsen
Styreleder


Øyvind Øyerby
Styremedlem





Arsoppgjør rapport

Colosseum Park Parkeringssameie

2016



Colosseum Park Parkeringsseie

Resultatregnskap 2016

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
Inntekter:				
Fellesutgifter		511 200	511 200	511 200
Andre inntekter		7 000	6 500	650
Sum inntekter		518 200	517 700	511 850
Kostnader:				
Lønnskostnader	1	53 473	53 473	51 916
Driftskostnader	2	239 767	253 188	234 286
Vedlikeholdskostnader	3	52 586	29 000	50 617
Honorarer	4	185 305	62 650	65 892
Forsikringer	5	21 978	21 300	22 604
Andre kostnader	6	27 026	21 000	23 024
Sum kostnader		580 135	440 611	448 338
Driftsresultat		-61 935	77 089	63 512
Finansinntekter	7	117	0	4 241
Finanskostnader		1 690	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		-1 573	0	4 241
Resultat		-63 508	77 089	67 753



Colosseum Park Parkeringssameie

Balanse

	Note	2016	2015
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		1 250	2 150
Andre kortsiktige fordringer	8	609 359	252 708
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	9	3 550	0
Bank	10	65 262	322 777
Sum omløpsmidler		679 421	577 635
Sum eiendeler		679 421	577 635
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		369 721	433 229
Sum egenkapital	11	369 721	433 229
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	12	80 406	51 023
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 978	35 878
Påløpte kostnader		1 683	0
Annen kortsiktig gjeld	13	192 633	57 505
Sum kortsiktig gjeld		309 699	144 406
Sum gjeld og egenkapital		679 421	577 635
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		679 421	577 635
Kortsiktig gjeld		309 699	144 406
Sum Arbeidskapital		369 721	433 229

Oslo, 03.04.2017

Styret for Colosseum Park Parkeringssameie

Harald Martinsen/s/
Styreleder

Øyvind Øverby/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2016 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

INNLEDNING

Sameiet består av 130 tinglyste eierandeler og 142 parkeringsplasser.

Note 1 Lønnskostnader

Styrehonorar (iht. sameiermøtevedtak 26.4.16)	46 865
Arbeidsgiveravgift	6 608
Sum annen kortsiktig gjeld	53 473

Note 2 Driftskostnader

Felleskostnader CP2	138 188
Strøm/nettleie	99 666
Variabel vaktmestertjenester	1 913
Sum driftskostnader	239 767



Note 3 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold garasjeanlegg (vask/renhold)	32 959
Vedlikehold og rep. garasjeport (rep. defekt spiralkabler)	5 958
Vedlikehold ventilasjon (rep. av filtervakt, og utskift. filtrere)	11 325
Vedlikehold brannvernlegg (årskontroll 2016, manuelt slukkeutstyr)	2 344
Sum vedlikeholdskostnader	52 586

Note 4 Honorarer

Andre honorar (tilleggstjenester forr.før)	17 501
Forretningsførsel iht avtale	53 296
Juridisk honorar Konflikt med Selvaag*	107 508
Revisjonshonorar	7 000
Sum honorarer	185 305

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Grant Thornton AS
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

*Konflikt med Selvaag, kostnadsført

2015 Adv. Haavind AS	Faktura	772741	21 500
Adv. Haavind AS	Faktura	773860	31 000
Adv. Haavind AS	Faktura	775134	27 938
Sebra Forvaltning AS	Faktura	17349	3 281
Totalt 2015			83 719

2016 Adv. Haavind AS	Faktura	776025	28 938
Adv. Haavind AS	Faktura	776825	13 402
Adv. Haavind AS	Faktura	777711	35 344
Adv. Haavind AS	Faktura	778668	103 772
Adv. Haavind AS	Faktura	780004	22 008
Adv. Haavind AS	Faktura	781195	10 875
Adv. Haavind AS	Faktura	782710	19 031
Adv. Haavind AS	Faktura	783557	3 816
Adv. Haavind AS	Faktura	784623	9 063
Adv. Haavind AS	Faktura	785270	9 063
Totalt 2016			255 312

Totalt på saken **339 031**

If Forsikring -netto rettsbistandstatning, Saksnr. 16.205089 -231 523
(Bruttobløp 289 406 - egenandel kr 57 883)

Netto kostnad på saken **107 508**



Note 5 Forsikring

Forsikringspremie	21 978
Sum forsikring	21 978

Note 6 Andre kostnader

Bankgebyrer	3 737
Diverse kostnader	1 248
Porto/kopiering/materiell	3 638
Sameiermøtekostnader	18 404
Sum andre kostnader	27 026

Note 7 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	73
Andre renteinntekter	44
Sum finansinntekter	117

Note 8 Andre kortsiktige fordringer

Utvidelse og oppgradering av anlegget**	377 054
IF Forsikring rettshjelpserstatning saksnr. 16.205089*	231 523
Forsikring Mars2016 - Feb2017 - CP2 andel, viderefakturerings	782
Sum andre kortsiktige fordringer	609 359

* Tilkjent rettshjelpserstatning fra IF, utbetalt i 2017

**Saken gjelder utredning av eiendomsforhold og bruksrett ved opprettelse av nye parkeringsplasser, iht. vedtak fra ordinært sameiermøte 26.04.2016. Kostnadene i forbindelse med denne saken er bokført med samme prinsipp som i 2015, og bokført under kortsiktig fordring i balansen. Følgende oppstilling viser alle kostnadene i forbindelse med denne saken:

Utvidelse og oppgradering av anlegget, balanseført/fordring				
2015	Adv. Haavind AS	Faktura	771269	64 808
	Adv. Haavind AS	Faktura	771869	47 131
	Styrehonorar/lønn 2015			50 000
	AGA Styrehonorar lønn 2015			7 050
			Totalt 2015	168 989
2016	Norconsult	Faktura	4675283	66 219
	Norconsult	Faktura	4662860	17 563
	Styrehonorar/lønn i 2016			108 925
	AGA Styrehonorar lønn i 2016			15 358
			Totalt 2016	208 065
			Totalt på saken	377 054



Note 9 Forskuddsbetalte kostnader

Forsikring Mars 2016 - Feb 2017	3 550
Sum forskuddsbetalte kostnader	3 550

Note 10 Bank

H.B. 8397.10.71977 - Driftskonto	65 262
Sum bankinnskudd	65 262

Note 11 Egenkapital

	01.01.2016	Bevegelse	31.12.2016
Annen egenkapital	433 229	-63 508	369 721
Sum egenkapital	433 229	-63 508	369 721

Note 12 Leverandørgjeld

Hafslund Fakturaservice AS	2 232
Sebra Forvaltning AS	11 955
Norconsult AS	66 219
Sum leverandørgjeld	80 406

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

Kortsiktig lån ifm. forbedring av CPP's likviditet*	150 000
Purregebyrer seksjonseiere	929
Lønn ifm utvidelse og oppgradering – 2. halvår 2016 - avsatt	41 704
Sum annen kortsiktig gjeld	192 633

*Kortsiktig lån er innfridd i sin helhet i februar 2017



Colosseum Park Parkeringsseie

Budsjett 2017

	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2016
Inntekter:			
Fellesutgifter	511 200	511 200	511 200
Andre inntekter	6 500	7 000	6 500
Diverse inntekter	3 500	0	0
Sum inntekter	521 200	518 200	517 700
Kostnader:			
Lønnskostnader	76 293	53 473	53 473
Driftskostnader	258 188	239 767	253 188
Vedlikeholdskostnader	50 000	52 586	29 000
Honorarer	99 088	185 305	62 650
Forsikringer	24 000	21 978	21 300
Andre kostnader	29 500	27 026	21 000
Sum kostnader	537 069	580 135	440 611
Driftsresultat	-15 869	-61 935	77 089
Finansinntekter	0	117	0
Finanskostnader	0	1 690	0
Sum finansinnt.- og kostnader	0	-1 573	0
Resultat	-15 869	-63 508	77 089
Likviditetsresultat	-15 869	-63 508	77 089



Til Årsmøtet i Colosseum Park Parkeringssameie

Grant Thornton Revisjon AS
Bogstadveien 30
0355 Oslo

Tlf: +47 22 20 04 00
Faks: +47 22 20 04 10
E-post: oslo@grant.thornton.no
www.grant.thornton.no
Org.nr. 987 632 380 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Colosseum Park Parkeringssameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på NOK -63 508. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon.

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.

Statsautoriserte revisorer
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Medlem av Grant Thornton International Ltd



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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. Styret 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 styret 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 avvirket.

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 avgå 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 regnskapsskikk 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om



årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tapet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 03.04.2017

Grant Thornton Revisjon AS

Frode Andersen
Statsautorisert revisor

