



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 980 647  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GROTTENVEIEN 7  
Forretningsadresse: v/ OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Kari Anne Høven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2017

### 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, 20.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		848 444	363 162
<b>Sum inntekter</b>		<b>848 444</b>	<b>363 162</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		350 260	810 965
<b>Sum kostnader</b>		<b>350 260</b>	<b>810 965</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>498 184</b>	<b>-447 803</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 297	27 585
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 297</b>	<b>27 585</b>
Annen finanskostnad		47 131	25 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>47 131</b>	<b>25 405</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 166</b>	<b>2 180</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>499 350</b>	<b>-445 623</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>499 350</b>	<b>-445 623</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>499 350</b>	<b>-445 623</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>499 350</b>	<b>-445 623</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		499 350	-445 623
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>499 350</b>	<b>-445 623</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		716 921	411 474
Sum finansielle anleggsmidler		716 921	411 474
Sum anleggsmidler		716 921	411 474
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 147	445
Sum fordringer		22 147	445
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		177 575	235 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 575	235 055
Sum omløpsmidler		199 722	235 500
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>916 643</b>	<b>646 974</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		174 501	
Udekket tap			324 849
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>174 501</b>	<b>-324 849</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>174 501</b>	<b>-324 849</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		716 921	411 474
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>716 921</b>	<b>411 474</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>716 921</b>	<b>411 474</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		214	125
Leverandørgjeld		24 212	544 245
Annen kortsiktig gjeld		795	15 979
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 221</b>	<b>560 349</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>742 142</b>	<b>971 823</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>916 643</b>	<b>646 974</b>



## **Til seksjonseierne i Bs Grottenveien 7**

**Velkommen til sameiermøte. onsdag 15.03. 2017 kl. 18.00 i OBOS lokaler.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bs Grottenveien 7 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til sameiermøte

---

Ordinært sameiermøte i Bs Grottenveien 7  
avholdes onsdag 15.03. 2017 kl. 18.00 i OBOS lokaler.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ARSBERETNING FOR 2016

### 3. ARSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vannlekkasje
- B) Økonomi og finansiering
- C) Helhetlig plan, fasader
- D) Forholdene i sameiet
- E) Serviceavtale ventilasjon
- F) Serviceavtale pipevifter
- G) Begrensning i styreleders handlefrihet
- H) Mistillit mot styrets leder

Alle forslagene avgjøres ved alminnelig flertall.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Ingen styremedlemmer er på valg. Dersom sak H får flertall, vil det bli valg av ny styreleder.

Oslo, 07.03.2017  
Styret i Bs Grottenveien 7

Roger Nygård /s/     Arne Andersen /s/     Finn Arne Bovim /s/

Ingar Lilleåsen /s/     Anne Karin Schou /s/     Tom Stenberg /s/     Jarle Sundelin /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Roger Nygård	Grottenveien 7
Styremedlem	Arne Andersen	Grottenveien 7
Styremedlem	Finn Arne Bovim	Grottenveien 7
Styremedlem	Ingar Lilleåsen	Grottenveien 7
Styremedlem	Anne Karin Schou	Grottenveien 7
Styremedlem	Tom Stenberg	Grottenveien 7
Styremedlem	Jarle Sundelin	Grottenveien 7

Styrets medlemmer består i dag av 6 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Bs Grottenveien 7

Sameiet består av 7 seksjoner.

Bs Grottenveien 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979980647, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Grottenveien 7

Gårds- og bruksnummer :  
197 403

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Bs Grottenveien 7 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

### Styrets arbeid

#### Styremøter.

Det er avholdt ett ordinært styremøte i 2016. Protokoller foreligger fra møtet. På møtet ble ordinære styresaker behandlet



## Ekstraordinære Sameiermøter

Det er avholdt to ekstraordinære sameiermøter. Begge omhandlet parkeringssituasjonen i sameiet, da det har vært forskjellige syn på bruken av utendørs parkeringsplasser. Resultatet av sameiermøtene ble til slutt at to parkeringsplasser leies ut til seksjonseiere og to parkeringsplasser disponeres som gjesteparkering. Referat fra begge møter foreligger.

Videre har det vært gitt løpende informasjon fra styreleder til samtlige eierseksjoner ifbm de arbeider som har vært gjennomført ifbm vanninntregningen.

## Dugnad

Det har vært gjennomført en felles dugnad hvor planting av sommerblomster, rengjøring og rydding av generell art. Det ble også gjennomført malingsflick på utvendig mur i Grottenveien

## Vannlekkasjen – kortfattet redegjørelse

Da det gjennom våren og forsommeren 2016 fortsatt ble observert at vann kommer inn i Andersens leilighet, satte sameiet seg som klar målsetting å komme videre og finne en varig løsning på problemet gjennom sommer og høst 2016.

Tiltakene som ble gjennomført sommeren og høsten 2015, viser positive resultater, men vann-inntregningen inn i Andersens leilighet er dessverre ikke stoppet. Det er vann i mindre mengder, men det kommer fortsatt inn vann

Gjennom sommeren og høsten 2016 ble det derfor ved tre anledninger gjennomført injeksjon av sprekker i betongdekket over Andersens leilighet for å stanse vann-inntregningen. Det er benyttet et anerkjent og kompetent firma på fjellinjeksjon for rådgivning og gjennomføring av injeksjonsarbeidene. Foreløpig observasjoner mot slutten av 2016, viser at det fortsatt kommer inn noe vann i Andersens leilighet.

Sameiet fikk tilbakebetalt i samsvar med rettshjelpsdekningen sameiet har i gjeldende forsikringsavtale, ifbm tvistesaken som ble avsluttet mot Oslo Papp og Membran

Vurderingen sendt fra styreleder til sameiet ultimo 2016 er at det sannsynligvis ligger betydelige kostnader i videre utbedringsarbeid.

## Annet

Andersen har gjennom lang tid sendt flere begrunnede klager på støy fra klakking på skjøt på skinnegangen til toget. Klagen ble etter hvert ivare tatt av Jernbaneverket og det er med stor tilfredshet at skjøten ble utbedret på slutten av 2016 og klakkingen forsvant.

Rystelsesmålere som vi ba om at VAV måtte montere ifbm bygging av fjellhallene til renseanlegget, ble demontert mot slutten av 2016. De registrerte rystelsesmålingene har gjennom byggeperioden vist lave rystelsesverdier

Avslutningsvis bemerkes det at det har vært lange og omfattende diskusjoner omkring flere temaer gjennom 2016. Foruten at dette har skapt mye negativ fokus og meget stor unødvendig tidsbruk og arbeidsbelastning, har dette medført at relasjonene i sameiet er dårlige. OBOS som forretningsfører har også fått til dels mye merarbeid på grunnlag av dette. Ett av resultatene av dette er blant annet at sameiermøter fremover avholdes i lokalene til OBOS på Hammersborg



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 848 444,- mot budsjettert kr 442 500,-. Årsaken til avviket er at sameiet har ordning om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Av denne grunn er innbetalte renter/ ordinære avdrag på lånet ført mot kostnaden. Ekstraordinære innbetalinger er inntektsført.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 350 260,- mot budsjettert kr 442 500,-. Konsulenthonorar var budsjettert med kr 15 000,-, mens regnskapet viser kr 52 719,-. Årsaken til avviket var advokatkostnader og kostnader til avholdelse av ekstraordinære sameiermøter. Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 221 500,-, mens regnskapet viser kr 94 701,-. Kabel-TV avviker grunnet Gets oppsigelse av kontrakt. Kostnadene til kabel-TV er blitt betalt forskuddsvis for et år av gangen. Det primære av 2016 kostnaden er følgelig betalt i 2015.

### Resultat

Årets resultat på kr 499 350,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 174 501,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

**Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr ca. kr 8 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Grottenveien 7.

**Lån**

Bs Grottenveien 7 har lån i OBOS-Banken. Lånene er annuitetslån med flytende rente og løper til 2030 og 2033.

Den enkelte seksjonseier kan nedbetale sin andel av fellesgjelden. Det er begrensninger i når det kan nedbetales. Seksjonseiere som ønsker å nedbetale bes kontakte forretningsfører.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

**Felleskostnader**

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 07.03.2017  
Styret i Bs Grottenveien 7

Roger Nygård /s/     Arne Andersen /s/     Finn Arne Bovim /s/

Ingar Lilleåsen /s/     Anne Karin Schou /s/     Tom Stenberg /s/     Jarle Sundelin /s/



Til årsmøtet i  
Sameiet Grottenveien 7

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Grottenveien 7 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 499.350. 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.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av 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 vår 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 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 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 <http://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 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.

Oslo, 7. mars 2017

**Alpha Revisjon AS**

Roger Skogly (sign.)  
Registrert revisor



## 4144 - BS GROTTENVEIEN 7

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	0	38 112	87 720	68 616
Innkrevde felleskostnader	2	338 148	300 036	338 280	372 384
Andre inntekter	3	510 296	25 014	0	20 400
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>848 444</b>	<b>363 162</b>	<b>426 000</b>	<b>461 400</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-3 938	-3 813	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-34 350	-33 350	-34 500	-35 500
Konsulenthonorar	5	-52 719	-44 010	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-94 701	-556 510	-221 500	-121 500
Forsikringer		-25 974	-25 158	-27 000	-30 000
Kommunale avgifter	7	-64 026	-63 293	-66 000	-70 000
Energi/fyring		-12 251	-11 570	-15 000	-15 000
Kabel-/TV-anlegg		-3 988	-23 636	-25 500	-26 000
Andre driftskostnader	8	-58 314	-49 626	-34 000	-57 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-350 260</b>	<b>-810 965</b>	<b>-442 500</b>	<b>-379 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>498 184</b>	<b>-447 803</b>	<b>-16 500</b>	<b>82 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	48 297	27 585	0	0
Finanskostnader	10	-47 131	-25 405	0	-68 616
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 166</b>	<b>2 180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>499 350</b>	<b>-445 623</b>	<b>-16 500</b>	<b>13 784</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		174 501			
Reduksjon udekket tap		324 849			



### BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	11	716 921	411 474
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>716 921</b>	<b>411 474</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	12	22 147	445
Driftskonto OBOS-banken		15 444	118 922
Sparekonto OBOS-banken		162 131	116 133
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>199 722</b>	<b>235 500</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>916 643</b>	<b>646 974</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		174 501	0
Udekket tap		0	-324 849
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>174 501</b>	<b>-324 849</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	716 921	411 474
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>716 921</b>	<b>411 474</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	15 979
Leverandørgjeld		24 212	544 245
Påløpte renter		214	125
Annen kortsiktig gjeld	14	795	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>25 221</b>	<b>560 349</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>916 643</b>	<b>646 974</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



12

Bs Grottenveien 7

Oslo, 07.03.2017

STYRET I BS GROTTENVEIEN 7

Roger Nygård /s/    Arne Andersen /s/    Finn Arne Bovim /s/

Ingar Lilleåsen /s/    Anne Karin Schou /s/    Tom Stenberg /s/    Jarle Sundelin /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**ANTALL ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	338 148
Kapitalkostnader OBOS lån 1	41 244
Overført mot avdrag og renter lån 1	-41 244
Kapitalkostnader OBOS lån 2	36 618
Overført mot avdrag og renter lån 2	-36 618
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>338 148</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm/nettleie Elbil	635
Korrigeringer på reskontro	36
Inntektsføring av kreditnota, kostnad 2015	9 625
Opptak nytt lån med adm avtale	500 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>510 296</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 938.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-37 375
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 344
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 719</b>

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 910
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 270
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 998
Kostnader dugnader	-965
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-94 701</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-41 156
Feieavgift	-1 785
Renovasjonsavgift	-21 085
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-64 026</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 142
Lyspærer og sikringer	-4 524
Renhold ved firmaer	-28 738
Snørydding/gressklipping	-14 375
Andre fremmede tjenester	-3 435
Trykksaker	-1 057
Andre kontorkostnader	-1 916
Porto	-382
Gaver	-650
Bank- og kortgebyr	-2 095
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-58 314</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	998
Andre renteinntekter - motpost til rentekostnader/gebyrer lån i OBOS, jf note 10	47 131
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>48 297</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter lån 1 i OBOS-banken	-22 190
Renter lån 2 i OBOS-banken	-21 741
Gebyrer lån 1 i OBOS-banken	-600
Etableringsgebyr nytt lån i OBOS-banken	-2 600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-47 131</b>

**NOTE: 11****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån 1 i OBOS-banken	397 374
Lån 2 i OBOS-banken	319 547
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>716 921</b>

**NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 210
Get andel 2017 (blir kostnadsført i 2017)	19 937
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>22 147</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 5,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	180 453
	-319 547

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-660 000
Nedbetalt tidligere	248 526
Nedbetalt i år	14 100
	-397 374

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-716 921</b>
------------------------------------	-----------------



**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto

-795

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-795**

---



## Vannlekkasjen – status, økonomi og veien videre

Det vises innledningsvis til mai fra Roger N av 28.okt - 2016

Medio november ble det for fjerde og siste gang foretatt nye injiseringsarbeider i forbindelse med ovennevnte lekkasjer i dekkekonstruksjon over Andersens terrasse og utstikkende parkeringsdekke.

Resultatet etter de injeksjoner som er foretatt, er dessverre fortsatte vannlekkasjer direkte inn i soverommet til familien Andersens leilighet og terrasseområde, noe som selvfølgelig ikke skal finne sted og som på ingen måte er akseptabelt. Lekkasjene er mindre, men likefult er lekkasjene tilstede

De tiltakene sameiet var enige om å gjennomføre på årsmøtet i mars 2016, er gjennomført.

Dette betyr at videre fysiske arbeider knyttet til vannlekkasjen ikke kan finne sted før til våren 2017.

Etter 15 år med vannlekkasjer og større vannskader i en av sameiets leiligheter er det åpenbart situasjonen med vannlekkasjen ikke kan fortsette, noe som høyst sannsynlig innebærer at det må foretas vesentlige arbeider på gårdsplassen. Min tidlige uttrykte antakelser om at plassen må «åpnes» opp for å finne lekkasjen må være neste skritt. Sameiet er godt kjent med at membranarbeidene som sameiet vedtok og gjennomførte 2013 ikke har hatt noen effekt, og at vannet må komme inn i konstruksjonen andre steder enn ovenfra.

Dette vil igjen resultere i betydelige kostnadene for sameiet. Vi har tidligere snakket om betydelige beløp, som sameiet må ta på fellesskapet om plassen må åpnes. Kostnadsbildet er uoversiktlig siden løsningen ikke er gitt. Videre vet vi nå at bygget ikke er konstruert som tegningene for huset viser Dette ble avdekket ifbm etableringen av renneløsningen, og skaper ekstra usikkerhet til løsningsvalg.

Vi kommer da raskt til temaet økonomi og finansiering da sameiet har svært beskjedene økonomiske midler og svært skrantende økonomi etter årelange disposisjoner som det kan stille spørsmål ved.

## Økonomi og finansiering

Undertegnede har kort drøftet finansieringen med vår forvalter og OBOS Banken. OBOS-banken sier at siden sameiet allerede er tungt belånt, er det beskjedene eller små muligheter for ytterligere låneopptak i IN ordning, pga sameiets størrelse. Det kan være noen kroner å få lånt, men på ingen måte tilstrekkelig for å få gjennomført noen større saker for å utbedre lekkasjesaken, eller istandsetting av plassen og følgeskadene på bygget og leiligheten etter mange års lekkasje.

Skal sameiet da komme seg videre med nødvendige utbedringer og reparasjoner, blir sannsynlig konklusjon at hver og en sameier må skyte inn med tilstrekkelig egenkapital for å dekke kostnadene som kommer med reparasjonsarbeidene.

Undertegnede vil fortsatt benytte egen kompetanse og den mest kompetente ekspertisen som er å finne på området, for å finne en løsning til beste sameiet. Videre utredning av saken vil også innebefatte ekstern ingeniørkompetanse som nødvendigvis medfører kostnader.

## Helhetlig plan - fasader

På sameiermøtet 21.09 ble det under pkt Eventuelt drøftet forhold som innglassing av terrasser, rekkverk på terrassene, plassering av varmpumper og eventuelle andre tiltak som berører fasaden

Det var enighet på møtet at innglassing av terrasser, rekkverk på terrassene, plassering av varmpumper og eventuelle andre tiltak som berører fasaden og dens utseende må sees på helhetlig for hele sameiet. Slike tiltak må løses med en helhetlig plan i sameiet slik at bygget fremstår enhetlig og gjennomtenkt fremover



## Forhold i sameiet

Et styremedlem, styreleder og advokat har gjennomgått historisk dokumentasjon fra tidligere årsmøter, sameiermøter, styremøter samt deler av økonomien i sameiet noen år bakover i tid.

I denne forbindelse har det fremkommet forhold som må belyses og drøftes. Mye av det som er funnet i denne sammenheng er også for flere av oss mye av bakgrunnen for at naboforholdet har utviklet seg svært negativt over noe tid.

Som valgt styreleder har jeg kommet over forhold som gjelder de tidligere styrer i sameiet Grottenv 7 og styreleder Jarle Sundelin. For perioden 2008 – 2014 har Sundelin's privateide firmaer Holtet Bygg og Vedlikehold AS og Taelia AS fakturert sameiet for til sammen ca kr 354.000.

Det fremkommer av de protokoller /møtereferater som gjelder disse forholdene at det er Jarle Sundelin som alene har underskrevet disse protokollene, underskrevet for fakturering fra sine private selskaper, samt kvittert for utbetaling fra sameiet, direkte til sine private firmaer.

Som tidligere styreleder kan det ikke herske tvil om at han har vært inhabil til å behandle slike saker, jfr. eierseksjonslovens § 42 som lyder: «Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i.....». Det er også uklart om man kunne få gjort dette arbeidet billigere av andre aktører.

Det vises dessuten til at enkelte igangsatte arbeider og andre forhold knyttet til Sundelin og hans private selskaper ikke er behandlet i sameiets styre og som sådan er klare brudd på habilitets spørsmål og sameieloven. Protokoller fra møter skal i samsvar med eierseksjonslovens § 39, heter det i siste ledd: «Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styreprotokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene».

Dersom det viser seg at det arbeid som er utført kunne vært gjort billigere av andre, vil det kunne reises spørsmål om styret eller styreleder er erstatningsansvarlig.

Saken behandles på kommende årsmøte.»

Sameiet er i en svært vanskelig og krevende situasjon og forholdene må drøftes med målsetning om å bedre bo-, og naboforhold i Grottenv 7

Forholdene vil bli dokumentert og belyst ifbm årsmøtet.

Med hilsen  
Roger Nygård  
Arne Kristian Andersen

## Begrensning i styreleders handlefrihet

*Styreleder får begrenset handlefrihet for varer og tjenester begrenset oppad til kr. 10 000.-.*

Forslagsstiller Tom Stenberg



Oslo, 13/2-2017

Til  
Årsmøte i Sameiet Grottenveien 7

Vi foreslår følgende saker til behandling på årsmøte i sameiet:

1. Serviceavtale ventilasjon

Sameiet innhenter tilbud på service av ventilasjonen i huset og inngår med bakgrunn i beste tilbud en årlig serviceavtale

2. Serviceavtale pipevifter.

Sameiet innhenter tilbud på service av pipeviftene i huset og inngår med bakgrunn i beste tilbud, en årlig serviceavtale.

3. Mistillit til styrets leder og valg av ny styreleder

Flere andelseiere vil uttrykke mistillit til styrets leder og ønsker valg på ny styreleder, valgt for ett år.

Anne Karin Schou  
Jarle Sundelin  
Anne og Tom Stenberg  
Turid Reinjord og Ingar Lilleåsen



## Orientering om sameiets drift

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 5398094. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes tilforsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bs Grottenveien 7 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.