



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 715 367
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GRÅÅSEN TERRASSE
Forretningsadresse: Buerveien 100
1820 SPYDEBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Kjell P. Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 09.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	845 028	845 028
Annen driftsinntekt		5 434	7 624
Sum inntekter		850 462	852 652
Kostnader			
Lønnskostnad	2	34 230	17 686
Annen driftskostnad	2, 3, 6	612 373	969 215
Sum kostnader		646 603	986 901
Driftsresultat		203 859	-134 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 064	989
Sum finansinntekter		2 064	989
Netto finans		2 064	989
Ordinært resultat før skattekostnad		205 922	-133 260
Ordinært resultat etter skattekostnad		205 922	-133 260
Årsresultat		205 922	-133 260
Årsresultat etter minoritetsinteresser		205 922	-133 260
Totalresultat		205 922	-133 260
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 922	-133 260
Sum overføringer og disponeringer		205 922	-133 260



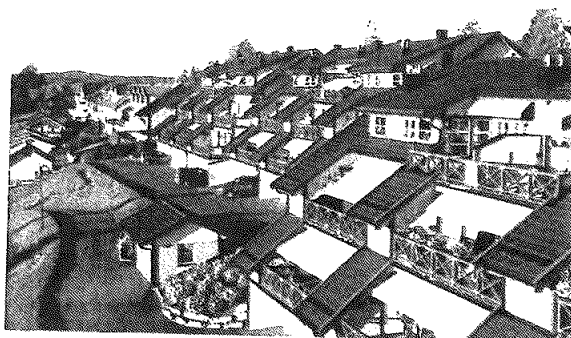
Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	5 263	1 502
Andre fordringer		84 732	64 506
Sum fordringer		89 995	66 008
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	826 927	660 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		826 927	660 177
Sum omløpsmidler		916 922	726 185
SUM EIENDELER		916 922	726 185
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		913 031	707 108
Sum opptjent egenkapital		913 031	707 108
Sum egenkapital		913 031	707 108
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 894	19 077
Skyldige offentlige avgifter	5		
Annen kortsiktig gjeld		-2	
Sum kortsiktig gjeld		3 892	19 077
Sum gjeld		3 892	19 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		916 922	726 185



Boligsameiet Grååsen Terrasse

Styrets årsmelding for 2017

25.02.2018



Årsmelding for 2017

Boligsameiet Gråasen Terrasse er i Gråasen i Spydeberg kommune, og består av 40 eierseksjoner i fem like hus.

Sameiets formål

Formålet med sameiet er å drive vår felles eiendom, og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Styrets sammensetning, tillitsvalgte

Etter forrige sameiermøte har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Kjell Peder Karlsen
Styremedlem:	Kjell Wennevold
Styremedlem:	Anne Johanson

Vårt boligsameie er forpliktet av likestillingsloven, og likestilling tilstrebes ved valg av tillitsvalgte.

Økonomi/regnskap

Regnskapet viser et årsresultat (overskudd) på 205.922 kr; det er 93.122 kr høyere enn budsjettet (112.800 kr). Dette skyldes hovedsakelig at det ikke ble så høye kostnader for drift (grøntanlegg/arealer) som anslått, at Canal Digital-kostnadene var for høyt anslått, og at kostnadene for elektro-vedlikehold fortsatt ble lave. Overskuddet betyr at egenkapitalen er økt til litt over 900.000 kr. Den gode økonomiske situasjonen gir oss et godt økonomisk grunnlag for vår langtidsplan for vedlikehold av bygningene. Bygningsmassen er nå over 10 år, og det er derfor behov for en gjennomgang av den for å sjekke vedlikeholdsbehov for blant annet pipebeslag, takrenner etc.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp med forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forretningsførsel og revisjon

Spydeberg Regnskapslag er forretningsfører for sameiet, og PricewaterhouseCoopers AS (PwC) er revisor.

Forsikringselskap

IF er boligsameiets forsikringselskap for bygninger og uteareal.

Møteaktivitet og referater

I 2017 var det sju styremøter med behandling av diverse protokollførte saker. Styremøtereferatene er gjort tilgjengelig for sameiets beboere på sameiets hjemmeside, og er distribuert i postkassene til de av sameierne som vi ikke har registrert Epost-adresse for, og som derfor ikke har fått tilgang til sameiets hjemmeside.

Kjøp og salg

I 2017 har to boenheter/eierseksjoner fått nye eiere.



Årsmelding for 2017

Spesielle saker som har vært behandlet eller gjennomført siste året

- Befaring angående skader og problemer med terrassebelegg etter rehabiliteringen i 2014, ble gjennomført i mai med Block Watne (BW) og Viking Entreprenør hos alle som hadde meldt om slike saker til styret. Befaringen gjaldt også gjenstående lekkasjer etter rehabiliteringen. Også i september var det befaring angående rehabiliteringen, og da deltok også håndverkere. Vi engasjerte en konsulent fra OPAK, som både i mai og september dokumenterte skader og problemer etter rehabiliteringen; hans rapport ble grunnlaget for BWs tilbud om reparasjoner etc. BW fikk gjennomført en del tiltak i 2017, dels midlertidige, men mye arbeid er utsatt til 2018.
- En del skader og lekkasjer, spesielt ved takrenner, ble reparert høsten 2017 (bestilt/betalt av oss fordi problemene hverken kunne knyttes til rehabiliteringen eller garantiansvar ellers for Block Watne).
- Årlig kontroll av alarmanlegg og gassanlegg ble gjennomført i september i løpet av de to avtalte dager.
- Brannvesenet hadde gasssøksyn av alle leilighetene i desember; vi ble pålagt å minne om at vår branninstruks skulle finnes lett tilgjengelig/synlig.
- Avløpssystemet (anbefalt renses hvert 10. år) og ventilasjon ble renses i november av Power Clean (gratis kontroll etter 5 år, rensing tilrådd med 5 års intervaller).

Saker under arbeid, og saker som er foreslått

- Oppfølging av Block Watnes garantiansvar (5 år) etter rehabilitering av terrassene
- Utskifting av del til pilotflamme i gasspøls
- Innhente pristilbud om maling av hus 4 og 5 i 2019
- Eventuelt inngå avtale med anleggsgartner om vedlikehold og utbedringer av utearealer
- Ettersyn av bygningsmassen for å sjekke om tiltak må gjennomføres for å unngå skader av lekkasjer etc.

Dugnader, innsats av beboere

- I år har det vært gjennomført en stor dugnad; den årlige vårdugnaden i mai. Det som er viktig å få gjort på utearealet om høsten, spesielt klargjøring/lagring av krukker, ble gjort av et par styremedlemmer som det passet for i oktober.
- Trær i skråningen mellom våre hus og Grååsveien ble fjernet i november i regi av kommunen; dette ble gjort basert på samråd mellom oss og Grååsen Velforening.
- I tillegg til dugnader som arrangeres av styret, gjør en del av sameiets beboere en stor innsats på eget initiativ for å holde sameiets uteareal ryddig og pent.

Helse, miljø og sikkerhet

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

Styret i Boligsameiet Grååsen Terrasse

Spydeberg, 25.02.2018

Kjell Peder Karlsen
styreleder

Kjell Wennevold
styremedlem

Anne Johanson
styremedlem



Til årsmøtet i Boligsameiet Grååsen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Grååsen Terrasses årsregnskap som viser et overskudd på kr 205 922. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital 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 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Forholdet for kvalitetskontroll

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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 oppfylt våre øvrige etiske plikter 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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, NO-1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Boligsameiet Grååsen Terrasse

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors plikt etter å utarbeide et årsregnskap

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk 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 risikoer, 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Boligsameiet Grååsen Terrasse



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 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 bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 26. mars 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Dag Olav Haugen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

2017

Boligsameiet Gråsen Terrasse

Org.nr.:987 715 367



Resultatregnskap			
Boligsameiet Grååsen Terrasse			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Innbetalt sameieavgift		845 028	845 028
Annen driftsinntekt		5 434	7 624
Sum driftsinntekter		<u>850 462</u>	<u>852 652</u>
Lønnskostnad	2	34 230	17 686
Annen driftskostnad	2, 3, 6	612 373	969 215
Sum driftskostnader		<u>646 603</u>	<u>986 901</u>
Driftsresultat		<u>203 859</u>	<u>-134 249</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 064	989
Resultat av finansposter		<u>2 064</u>	<u>989</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		205 922	-133 260
Ordinært resultat		<u>205 922</u>	<u>-133 260</u>
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat		<u>205 922</u>	<u>-133 260</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		205 922	-133 260
Sum overføringer		<u>205 922</u>	<u>-133 260</u>



Balanse

Boligsameiet Grååsen Terrasse

Eiendeler	Note	2017	2016
Fordringer			
Restanse felleskostnader	4	5 263	1 502
Andre kortsiktige fordringer		84 732	64 506
Sum fordringer		<u>89 995</u>	<u>66 008</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	826 927	660 177
Sum omløpsmidler		<u>916 922</u>	<u>726 185</u>
Sum eiendeler		<u>916 922</u>	<u>726 185</u>



Balanse

Boligsameiet Grååsen Terrasse

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		913 031	707 108
Sum opptjent egenkapital		<u>913 031</u>	<u>707 108</u>
Sum egenkapital		<u>913 031</u>	<u>707 108</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 894	19 077
Annen kortsiktig gjeld		-2	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 892</u>	<u>19 077</u>
Sum gjeld		<u>3 892</u>	<u>19 077</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>916 922</u>	<u>726 185</u>

Spydeberg, 01.03.2018
Styret i Boligsameiet Grååsen Terrasse

Kjell P. Karlsen
styreleder

Kjell Wennevold
styremedlem

Anne Johanson
styremedlem



Boligsameiet Grååsen Terrasse

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Lov om eierseksjoner og God Regnskapsskikk, og under forutsetning av fortsatt drift. Regnskapslovens bestemmelser for små foretak er benyttet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av virkelig verdi og anskaffelseskostnadene. Fordringer/kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende. Når fordringene er usikre, avsettes det til forventet tap. Sameiet er forsikret i If Skadeforsikring.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Regnskap	2017	2016
Styrehonorar	30 000	15 500
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>4 230</u>	<u>2 186</u>
Sum	34 230	17 686

Sameiet har ingen ansatte.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 14 125,-

Note 3 Vedlikehold og påkostninger

Regnskap	2017	2016
Vedlikehold bygninger	266 706	618 510
Vedlikehold uteanlegg	4 110	24 106
Vedlikehold elektro	13 013	25 806
<u>Vinterutgifter</u>	<u>33 750</u>	<u>33 750</u>
Årlig vedlikehold	317 579	702 172



Boligsameiet Grååsen Terrasse

Note 4 Restanser felleskostnader

Pr. 31.12 skyldig kr 5 263,-

Note 5 - Skyldig skattetrekk

pr. 31.12.16: 0,-

Note 6 Spesifikasjon av driftskostnader

Canal Digital	kr	132 779
Kommunale avgifter	kr	3 217
Strøm	kr	14 046
Programv. ansk, vedlikehold	kr	4 972
Snørydding mm	kr	33 750
Malerarbeid	kr	227 601
Vedlikehold gasspeiser	kr	39 105
Vedlikehold elektro	kr	13 013
Anleggsarb.grøntanlegg	kr	0
Vedlikehold grønntanlegg mm	kr	4 110
Revisjonskostnader	kr	14 125
Regnskapskostnader	kr	37 849
Admin/kontorutgifter	kr	2 267
Porto	kr	0
Bevertnig dugnad mm	kr	1 551
Kontingent	kr	1 490
Gaver	kr	540
Forsikring	kr	80 205
Bank og kortgebyr	kr	1 752
Sum	kr	612 373