



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 980 647  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GROTTENVEIEN 7  
Forretningsadresse: v/ OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Calle Kumlin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.11.2020



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 804 000	392 352
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 804 000</b>	<b>392 352</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		500 488	355 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>500 488</b>	<b>355 851</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 303 512</b>	<b>36 501</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 235	40 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 235</b>	<b>40 591</b>
Annen finanskostnad		37 891	39 582
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 891</b>	<b>39 582</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 344</b>	<b>1 009</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 305 856</b>	<b>37 510</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 305 856</b>	<b>37 510</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 305 856</b>	<b>37 510</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 305 856</b>	<b>37 510</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 305 856	37 510
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 305 856</b>	<b>37 510</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<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		654 001	686 418
Sum finansielle anleggsmidler		654 001	686 418
Sum anleggsmidler		654 001	686 418
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 390	
Andre fordringer		3 916	2 755
Sum fordringer		12 306	2 755
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 616 160	282 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 616 160	282 595
Sum omløpsmidler		2 628 466	285 350
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 282 467</b>	<b>971 768</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<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		2 517 867	212 011
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 517 867</b>	<b>212 011</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 517 867</b>	<b>212 011</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		654 001	686 418
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>654 001</b>	<b>686 418</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>654 001</b>	<b>686 418</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195	5 846
Leverandørgjeld		110 244	62 220
Annen kortsiktig gjeld		160	5 273
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>110 599</b>	<b>73 339</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>764 600</b>	<b>759 757</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 282 467</b>	<b>971 768</b>



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

**Velkommen til årsmøte, mandag 27.05 2019 kl. 20.00 i OBOS lokaler, Hammersborg Torg 1.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Bs Grottenveien 7  
avholdes mandag 27.05 2019 kl. 20.00 i OBOS lokaler, Hammersborg Torg 1**

---

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. ARSRAPPORT FOR 2018**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Orientering om arbeidene, herunder kostnader
- B) Forholdene i sameiet, diskusjon om veien videre
- C) Pipevifter og ventilasjon

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 6 styremedlemmer for 1 år

Forslag til styre: Finn Bovim velges som styreleder. Arne Andersen går inn som ordinært styremedlem. Gjenvalg for øvrige styremedlemmer. Finn Bovim og Roger Nygård godkjenner / attester fakturaer (på grunn av at begge sitter i arbeidsgruppe).

Oslo, 20.05.2019  
Styret i Bs Grottenveien 7

Arne Andersen

Finn Arne Bovim

Roger Nygård

Anne Karin Schou

Tom Stenberg



## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arne Andersen	Grottenveien 7
Styremedlem	Finn Arne Bovim	Grottenveien 7
Styremedlem	Ingar Lilleåsen	Grottenveien 7
Styremedlem	Roger Nygård	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 ansettelse.

### 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 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

Styrearbeidet har i det vesentlige dreid seg om rehabilitering av sameiet.



## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6603434. 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 til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, 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**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 2 804 000,- mot budsjettert kr 461 000,-. Hovedårsaken til avviket er innkreving av ekstra kapital for rehabiliteringskostnader.

Det presiseres også at det på grunn av sameiets avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld, er felleskostnadene budsjettert med inntekter for betjening av lånet, mens kostnadene ved lånet er balanseført i regnskapet (se note 2).

### Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 500 488,- mot budsjettert kr 321 500,-.

Årsaken til avviket er i det vesentlige at de første kostnadene ved vedlikeholdsprosjektet påløp i 2018.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 305 856,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdrag 2018 var kr 32 417,-.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 2 517 867,-.

Det bemerkes at sameiet utfører rehabiliteringsoppgaver som medfører at det må tas inn ytterligere kapital fra eierne for å dekke inn kostnadene. I budsjettet er det satt opp kr 3 390 000,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 600 000,- til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

### Lån

Bs Grottenveien 7 har lån i OBOS banken.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019. Det presiseres at det er budsjettert med ekstra innbetaling av kapital fra eierne med til sammen kr 3 390 000,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



...  
Til årsmøtet i Boligsameiet Grottenveien 7

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Grottenveien 7' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2.305.856. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 årsrapport, 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 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.

#### 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.

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Boligsameiet Grottenveien 7 - Side 1 av 2

Telefon +47 23 31 07 20

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr./  
revisornr.:  
975 800 679 mva



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 avviklet.

### 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 <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

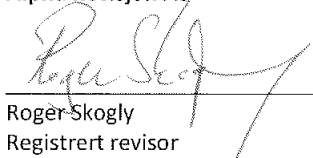
### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mai 2019

Alpha Revisjon AS

  
Roger Skogly  
Registrert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Boligsameiet Grottenveien 7 - Side 2 av 2

Telefon +47 23 31 07 20

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr./  
revisornr.:  
975 800 679 mva



## BOLIGSAMEIET GROTTENVEIEN 7 ORG.NR. 979 980 647, KUNDENR. 4144

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	392 352	392 352	461 000	461 000
Andre inntekter	3	2 411 648	0	0	3 390 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 804 000</b>	<b>392 352</b>	<b>461 000</b>	<b>3 851 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-4 188	-4 063	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-35 915	-35 280	-37 000	-38 000
Konsulenthonorar	5	-17 950	-58 267	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-230 752	-70 412	-46 500	-5 600 000
Forsikringer		-33 492	-32 456	-35 000	-35 000
Kommunale avgifter	7	-68 160	-64 026	-77 000	-77 000
Energi/fyring		-23 063	-13 656	-15 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-17 468	-16 595	-20 000	-20 000
Andre driftskostnader	8	-69 499	-61 098	-57 000	-58 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-500 488</b>	<b>-355 851</b>	<b>-321 500</b>	<b>-5 882 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 303 512</b>	<b>36 501</b>	<b>139 500</b>	<b>-2 031 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	40 235	40 591	0	0
Finanskostnader	10	-37 891	-39 582	0	-40 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 344</b>	<b>1 009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 305 856</b>	<b>37 510</b>	<b>139 500</b>	<b>-2 071 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 305 856	37 510		



**BOLIGSAMEIET GROTTENVEIEN 7  
ORG.NR. 979 980 647, KUNDENR. 4144**

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	11	654 001	686 418
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>654 001</b>	<b>686 418</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		8 390	0
Kortsiktige fordringer	12	3 916	2 755
Driftskonto OBOS-banken		150 971	119 410
Sparekonto OBOS-banken		2 465 189	163 185
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 628 466</b>	<b>285 350</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 282 467</b>	<b>971 768</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 517 867	212 011
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 517 867</b>	<b>212 011</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	13	654 001	686 418
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>654 001</b>	<b>686 418</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 273
Leverandørgjeld		110 244	62 220
Påløpte renter		195	3 291
Påløpte avdrag		0	2 555
Annen kortsiktig gjeld	14	160	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>110 599</b>	<b>73 339</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 282 467</b>	<b>971 768</b>
---------------------------------	--	------------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.05.2019,  
Styret i Boligsameiet Grottenveien 7

Arne Andersen    Finn Arne Bovim    Roger Nygård

Tom Stenberg    Jarle Sundelin

Anne Karin Schou    Ingar Lilleåsen

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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.

**ANSATTE**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

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

Felleskostnader	371 952
Garasje	20 400
Kapitalkostnader IN light lån 1	36 228
Kapitalkostnader IN light lån 2	32 688
Regulering IN light lån 1	4 050
Regulering IN light lån 2	-4 433
Omregnet/overført mot langsiktig fordring jfr admin-avtale note 1	-31 795
Omregnet/overført mot langsiktig fordring jfr admin-avtale note 1	-36 738
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>392 352</b>

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

Innhenting av kapital fra seksjonseierne	2 410 268
Ladding Elbil	1 380
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 411 648</b>

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 188.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-17 950
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 950</b>

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

Konsulentonorar byggeteknisk	-125 462
Andre konsulentonorar	-10 550
Follo betongsaging & piperrehab. V/trond Johannessen	-16 625
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-152 637</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-40 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 613
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 464
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 250
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-230 752</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-43 210
Feieavgift	-1 671
Renovasjonsavgift	-23 278
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-68 160</b>

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

Driftsmateriell	-249
Renhold ved firmaer	-35 037
Snørydding/gressklipping	-16 201
Andre fremmede tjenester	-15 662
Porto	-227
Bank- og kortgebyr	-2 124
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-69 499</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	340
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 004
Andre renteinntekter	37 891
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 235</b>

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

Renter lån 1 i OBOS-banken	-16146
Renter lån 2 i OBOS-banken	-20445
Gebyrer lån 1 i OBOS-banken	-650
Gebyrer lån 2 i OBOS-banken	-650
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37 891</b>

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

Lån 2 i OBOS-banken	366 653
Lån 1 i OBOS-banken	287 348
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>654 001</b>

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

Avregningskonto	3 171
ELBIL	745
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 916</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS-banken obos01 lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2016

-500 000

Nedbetalt tidligere

196 070

Nedbetalt i år

16 582

-287 348

OBOS-banken 1ob980 lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013

-660 000

Nedbetalt tidligere

277 512

Nedbetalt i år

15 835

-366 653

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN****-654 001****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto

-160

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-160**





## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6603434. 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 til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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 Entelios (tidl.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.

## **Kabel-TV**



Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**