



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 573 705
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GRINIVEIEN 10
Forretningsadresse: Griniveien 10
0756 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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2017

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 270 149	1 214 982
Sum inntekter		1 270 149	1 214 982
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 524 947	1 014 018
Sum kostnader		1 524 947	1 014 018
Driftsresultat		-254 798	200 964
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 113	1 113
Sum finansinntekter		2 113	1 113
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 113	1 113
Ordinært resultat før skattekostnad		-252 685	202 077
Ordinært resultat etter skattekostnad		-252 685	202 077
Årsresultat		-252 685	202 077
Totalresultat		-252 685	202 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-252 685	202 077
Sum overføringer og disponeringer		-252 685	202 077



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			
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 000	1 000
Sum anleggsmidler		1 000	1 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 816	15 547
Andre fordringer		27 704	93 844
Sum fordringer		40 520	109 391
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 012	136 218
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 012	136 218
Sum omløpsmidler		159 532	245 609
SUM EIENDELER		160 532	246 609
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			152 150
Udekket tap		100 535	
Sum opptjent egenkapital		-100 535	152 150
Sum egenkapital		-100 535	152 150
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		206 277	78 669
Skyldige offentlige avgifter		52 701	10 481
Annen kortsiktig gjeld		2 089	5 308
Sum kortsiktig gjeld		261 067	94 458
Sum gjeld		261 067	94 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 532	246 609



Innkalling til ordinært sameiermøte 2017 – Sameiet Griniveien 10.

Ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Griniveien 10 avholdes

4. April 2017 kl. 17.00 i Silurveien 2, 0382 Oslo

Kjør til rundkjøringen over innslaget til Granfos tunellen, Ring 3. Ta inn Silurveien. Det første huset på venstre hånd er et større kontorbygg. Innkjøring ved den runde delen. Ned i kjeller.

Trekk p-lapp men ingen betaling. Kjør til «Oppgang A», ta heisen til 3. etg til

Selvaag Gruppen AS – Ring Bjørn på 959 18 400

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016 + BUDSJETT 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Budsjettet er tatt inn etter regnskapet.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlem for 1 år

Oslo, 16. mars 2017

Styret i Eierseksjonssameiet Griniveien 10

Anne Karin Gjørtz /s/ Bjørn Aanensen /s/ Thomas Rieber-Mohn /s/



ÅRSBERETNING FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Bjørn Bratt Aanensen	2016-2017
Styremedlem:	Anne Karin Gjørtz	2016-2017
Styremedlem:	Thomas Rieber-Mohn	2016-2017
Varamedlem	Henning Rasmussen	2016-2017
Varamedlem	Jan Eric Arnesen	2016-2017

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 17 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989 573 705, ligger i Oslo kommune og har adresse: Griniveien 10.

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer : 12 – 232.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Regnskapsførsel, forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen utføres av styret selv. Regnskapsførsel utføres av Hammersborg Regnskaps og Inkassoservice AS, org. 976 254 791, forestått forretningsførselen.

Sameiets revisor BDO AS v/ Merete Otterstad Sandnes.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har innleid vaktmestertjeneste fra Green Clean Norway ved Leonardo Machoun – Mob 469 85 220 - leo@greencleannorway.no. Alle seksjonseiere må forstå og dekke indre vaktmesterbehov. Ved hendelser/behov i fellesareal kan den enkelte kontakte styret vurderer behov og evt engasjerer vaktmester eller andre leverandører. Hvis det oppstår et plutselig behov der det er av stor viktighet at saken håndteres umiddelbart kan den enkelte seksjonseier bestille direkte. Styret vil i ettertid av direkterekvirering gjøre vurderingen om kostnaden skal til sameiet eller om seksjonseier må dekke denne selv.

Vektertjeneste

Sameiet har ingen avtale om vektertjeneste.

Renhold

Sameiet har avtale med Green Clean Norway om renhold av Sameiets fellesarealer. Styret er fornøyd med måten arbeidet blir utført.



Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret og sendes ut via oppkrav direkte fra produsent.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av leietaker direkte fra Certego AS på tlf 22 95 58 00 for egen regning.

Fargekoder

Fargekartet er under løpende endring. Alle innspill om endring rettes til styret.

Følgende fargekoder er besluttet benyttet ved oppussing av sameiets felles overflater:

FARGEKODER - Alle som NCS - koder	OPPDATERT: 2014-08-27
EIENDOM:	GRINIVEIEN 10

UTVENDIG				
BYGNINGSDEL:	BESKRIVELSE:	PRODUKT:	FARGEKODE:	FARGE:
Utvendig fasade:	Murflater Trefasade mot vest	Lotussan siliconhartzmaling fra Sto A/S	S 1000 N S 7500-N	Lys grå Mørk grå
Utvendige vinduer: Utvendige dører:	Metall karmen / gerikter Treverk karmen og gerikter		S 7500-N S 7500-N	Mørk grå Mørk grå
Markiser lokaler gateplan: Markiser lokaler IKKE gateplan:	Uthengsmarkiser Screenline 90 med Ziplock	Markisemannen Markisemannen	Tempotest 407/151 Tempotest 407/151	Mørk grå, ca NCS S 6500-N Mørk grå, ca NCS S 6500-N

INNSENDIG				
BYGNINGSDEL:	BESKRIVELSE:	PRODUKT:	FARGEKODE:	FARGE:
Oppgang Oppgang Oppgang	Vegger av mur / gips Himling av mur / gips Gulv av fliser	Jotaplast 02 Jotaplast 07	S 1000-N S 0300-N IKKE MALE	Veldig lys grå Helt hvit
Oppgang - Dører Oppgang - Gerikter / Karmen	Dører Gerikter / karmen	Jotun, Lady, Panel, Halvblank 40, oljebasert Jotun, Lady, Panel, Halvblank 40, oljebasert	S 6000-N S 6000-N	Mørk grå Mørk grå
Oppgang - Gelender Oppgang - Trappesikring	Håndløper Smijernsrør, firkantet	Jotun, Lady, Panel, Halvblank 40, oljebasert	S 6000-N S 9000-N	Mørk grå Svart

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Codan AS med polisenummer 440187824. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og næringsseksjoner med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tillegg innretninger og forbedringer i den enkelte seksjon.



Oppstår det skade i seksjonen, skal eier/bruker sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret og forretningsfører.

Forretningsfører melder skaden til forsikringsselskapet som igjen besørger al dialog videre forbundet med istandsetting.

Hvis sameiets forsikring brukes belastes seksjonseier egenandelen med mindre skaden oppstod i sameiets fellesareal. Pr d.d. er egenandelen på kr 10.000,-.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring (innboforsikring) som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle seksjoner ha minst en godkjent røykvarslar, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn, vedlikehold og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Sameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Kabel-TV

Sameiet har ikke innlagt kabel-Tv.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har inngått avtale om elektrisk kraft med Energisystemer AS
Avtalen gjelder for måler 81005202 med målepunktid 7070575000-51427253.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle seksjoner større enn 50 m² som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sitt lokale.

Virksomhetsskilt / Felles skilttavle

Alle som ønsker å sette opp virksomhetsskilt på fasaden må søke plan og bygningsetaten på forhånd. Skiltet skal passe inn i eksisterende skiltplan og må alltid godkjennes av styret før montering. Skiltene skal leveres med samme lysintensitet som øvrige skilt, med kvalitets led dioder med minst 6000 timers levetid. Montør av skiltet skal være autoriserte montører. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at skiltet som er montert tilknyttet sin seksjon fremstår som i god stand og at alle lys virker, at montering ikke har skadet fasaden, evt reparasjon av fasaden hvis



hulltaging til skilt har forårsaket vanninntrenging, samt evt demontering av skilt med tilhørende reparasjon av fasade skader i ettertid. Seksjonseier er også til enhver tid ansvarlig for egne skilt og de skader skiltet kan forårsake hvis det faller ned.

Ivaretar ikke seksjonseiere (evt gjennom sin leietaker) dette ansvaret kan sameiet iverksette nødvendige arbeider og belaste seksjonseier.

Ønskes det oppføring på fellestavle må bruker søke styret om lov til oppføring. Søknaden til styret skal være skriftlig og den skal inneholde en skisse / fotomontasje der nytt skilt er innpasset. Den enkelte søker har fullt ansvar i forhold til offentlige tillatelser men på fellesskilt kan styret gi sin godkjenning før slik tillatelse foreligger.

Øvrige brukere har rett til opprykk men må bekoste en slik endring selv. Øvrige brukere skal dermed varsles skriftlig og må svare innen 7 dager for ikke å miste retten sin.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2011 – Byttet ut alle sylindere i felles dører.
- 2012 – Etablert strømmåler for snr 11 som tidligere har gått på sameiets felles måler.
- 2012 – Gravet opp asfalt mot Griniveien + langs p-plasser til nedre inngang snr 17. Ny membran lagt på «svalgang utenfor snr 10,13,14,15. Isolert mot vegg i u etg. Papp mot vanninntrenging.
- 2012 – Pusset opp hoved oppgang. (Bekostet av eier av snr 4)
- 2013 – Byttet soil rør fra HCWC i snr 4
- 2013 – Montert / byttet ut stoppekraner så kun deler av eiendommen stenges ved feil.
- 2013 – Demontert alle vann og varme rør som ikke er i drift
- 2013 – Pusset opp korridor i kjeller. (Bekostet av snr 6+11+7+8+Eie)
- 2013 – Utbedret brenselstilførselen til fyren
- 2013 – Byttet sirkulasjonspumpen til varmtvann. (Den som sitter på varmtvannsberederen)
- 2013 – Byttet sirkulasjonspumpe for snr 4.
- 2013 – Byttet brytere for sirkulasjonspumper til snr 4 og snr 3.
- 2014 – Montert varmt, kaldt og varme målere
- 2014 – Byttet ekspansjonstakt til fyringssystemet.
- 2014 – Service lager ventilasjonsanlegg / skiftet remskiver
- 2014 – Punktlappet nedre tak ved utgang etter mindre lekkasje
- 2014 – Byttet vestre bunnledning under snr 7 og snr 12.
- 2014 – Montert nye postkasser til alle i seksjoner (Nøkkel fås fra styret)
- 2014 – Byttet røykrør til oljefyrkjele
- 2014 – Montert nye stoppekraner ved shunt til snr 4
- 2014 – Montert ny pumpe for å øke sirkulasjonen til ventilasjonsaggregatets varmebatteri
- 2014 – Montert automatiske lufterventiler for sentralvarmeanlegg
- 2014 – Flyttet kontrollpanel for ventilasjon fra snr 9 til ventilasjonsrom
- 2015 – Montert nye postkasser i hovedoppgang
- 2015 – Byttet ut det øvre taket med blikk. Ny takluke til oppgang. Nytt sluk (østre) ny innsattsluk i det vestre.
- 2015 – Nye takluker til Snr 4, bekostet av snr 4.
- 2016 – Montert nye lamper i mellomgang oppgang samt ny belysning over postkasser
- 2016 – Skiftet ut utebelysningen rundt hele huset + nye ledninger + nye digitale ut for lys styring.
- 2016 – Rehabiliteret fasade med oppmaling av mur, dører, vinduer, gelender
- 2016 – Ny fellestavle for skilt mot Griniveien
- 2017 – Telenor ved Relacom har lagt fiber inn i huset. Termineres i bakoppgang.



Styrets arbeid

Det har hatt 4 styremøter og 1 generalforsamlinger. Styret har vært involvert i håndtering av følgende punkter:

- Jobbet med utfasing av oljefyr og etablering av elektrokjele eller annen varmekilde
- Bistått juridisk hjelp i forbindelse med tilbakeføring av parkeringstomten fra EBY.
- Skiftet ut alle utvendige fasadelamper.
- Rehabiliteret fasaden
- Bistått i gjennomføring og slutføring av ny skilting
- Bistått i forbindelse med etablering av fiberlinje inn i bygget
- Avregnet varme og varmt / kaldt vann
- Flere møter med Q-Park om ny parkeringsforskrift

Tiltak som er planlagt utført i kommende perioder: (Alle tall er eks mva)

- Bytte varmtvannsberedere (Vedtatt i ESEK møte 2015)
- Istandsetting / Rehabilitering av nedre tak. (Vedtatt i ESEK møte 2014)
- Utfasing av oljefyr (Vedtatt i ESEK møte 2014)
- Vurderinger rundt utskifting av ventilasjon
- Kloakksystemet – Bytte / rehab bunnledning under snr 17 + snr 9. (Vedtatt i ESEK møte 2015)
- Ventilasjonsanlegget - Nytt kjølemedium (Vedtatt i ESEK møte 2014)
- Besørge slettet tinglyste dokumenter som ikke lengre har noen verdi
- Asfaltering, etterslep forrige runde + rest areal + del av kommunens areal
- Jobbe med å få ekspropriert areal tilbakeført vederlagsfritt eller til takst.
- Jobbe med kjøp av EBY tomt, kjøpe adkomstrett over kommunen og V210 ANS
- Rehabilitering av fasade, sluttarbeider. (Vedtatt i ESEK møte 2014 – TOK 450 + mva)
- Etablere brannstrategi for bygget (HMS krav)
- Lage en risikoberegning i forhold til brann
- Grønt anlegget - Duk + bark

Tiltak som er planlagt utført over tid:

- Service hovedstrømbryter
- Hoveddør – Bytte dør hoved oppgang

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.

Resultat

Regnskapet viser inntekter på til sammen NOK 1.270.149,-. Der NOK 148.328,- kom fra viderefakturering av virksomhetsskilt.

Driftskostnadene var i samme periode NOK 1.524.410,-. Årets resultat etter finans på NOK 254.798,- som foreslås overført fra egenkapitalen.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2016 utover det som er budsjettet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2017

Budsjett for 2017 er vedlagt innkallingen. Styret har behandlet budsjettet slik det foreligger og tatt det til etterretning.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Ny vannmåler i 2013. Redusert restavfall kapasiteten og økt papir kapasiteten. Eiendomsskatt er forventet å inntreffe fra likningsåret 2017 med sats 3 promille. Denne blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Styret har budsjettet med en stabil strømkostnad for kommende driftsår. Varmtvann produseres kun med strøm. Styret følger jevnlig med på statistikken over sameiets strømforbruk og gjør tiltak for å optimalisere forbruket.

Forsikring

Forsikring er redusert med ca 20 % fra 2015 som en del av prosessen med å innhente konkurrerende tilbud. Det er ikke innhentet nye tilbud i 2016.

Innskuddsrente (pr. 1.1.2015)

Renter på driftskonto OBOS: 0,6 % for alle innskudd

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede fellesutgifter for 2017. Sameiet fakturerer a konto vann / varme / varmt vann som avregnes hvert år.

I den grad det er behov for å styrke egenkapitalen ved iverksetting av tiltak vil den enkelte seksjonseier blir utfakturert sin andel når kapitalbehovet melder seg.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 16. mars 2017

Styret i Eierseksjonssameiet Griniveien 10

Anne Karin Gjørtz /s/ Bjørn Aanensen /s/ Thomas Rieber-Mohn /s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Griniveien 10

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Griniveien 10s årsregnskap som 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 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 årsberetningen og budsjettallene, 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 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 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 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.

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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt driftforutsetningen 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 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 representerer 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 om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er 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, 21. mars 2017
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

**4415 - SAMEIET GRINIVEIEN 10****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	843 460	829 056	828 700	828 700
Avgiftspliktige inntekter	3	258 184	273 585	250 000	250 000
Andre inntekter	4	168 505	112 340	36 000	36 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 270 149	1 214 982	1 114 700	1 114 700
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	5	-7 430	-10 884	-6 240	-6 500
Regnskapsførerhonorar		-41 375	-38 571	-39 720	-54 000
Konsulenthonorar	6	-7 549	-5 449	-38 280	-30 000
Kontingenter		0	-1 090	-1 000	0
Drift og vedlikehold	7	-962 155	-464 159	-1 036 250	-297 500
Forsikringer		-22 666	-24 813	-30 000	-24 000
Kommunale avgifter	8	-75 311	-71 038	-72 500	-90 000
Energi/fyring	9	-163 051	-138 130	-254 100	-254 100
Andre driftskostnader	10	-245 410	-259 884	-238 500	-264 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 524 947	-1 014 018	-1 716 590	-1 020 500
DRIFTSRESULTAT		-254 798	200 964	-601 890	94 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 113	1 113	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 113	1 113	0	0
ÅRSRESULTAT		-252 685	202 077	-601 890	94 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	152 150		
Fra opptjent egenkapital		-152 150	0		
Udekket tap		-100 535	0		
Reduksjon udekket tap		0	49 927		

**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	1 000	1 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 000	1 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		820	13 726
Kundefordringer		12 816	15 547
Kortsiktige fordringer	13	26 884	80 118
Driftskonto OBOS-banken		106 428	123 647
Innestående i andre banker		12 584	12 571
SUM OMLØPSMIDLER		159 532	245 609
SUM EIENDELER		160 532	246 609
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	152 150
Udekket tap	14	-100 535	0
SUM EGENKAPITAL		-100 535	152 150
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 089	5 308
Leverandørgjeld		206 277	78 669
Skyldig til offentlige myndigheter	15	52 701	10 481
SUM KORTSIKTIG GJELD		261 067	94 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 532	246 609
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16. mars 2017

Styret i Eierseksjonssameiet Griniveien 10

Anne Karin Gjørtz /s/ Bjørn Aanensen /s/ Thomas Rieber-Mohn /s/

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

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

INNETEKTER

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Diverse Akonto kaldt vann	16 200
Oppvarming Akonto varme	48 000
Felleskostnader Akonto FK = 750' - Tomme leie = 7' Utleie bod = 15'	772 260
Varmtvann Akonto varmt vann	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	850 860

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader P-plasser som er registrert som utleibare med som har stått ledig	-7 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	843 460

NOTE: 3**AVGIFTSPLIKTIGE INNETEKTER**

Andel parkeringsinntekter Parkeringsleie Automat	132 767
Garasjeleie Parkeringsleie - Faste plasser	125 417
SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNETEKTER	258 184

**NOTE: 4****ANDRE INNTEKTER**

Avregnet vann/varme Formye innbetalt 2015 ved avregning vann/varme/v-vann	-15 823
Vækerøveien 210 ANS, andel leie tomt V210 ANS fak. 50 % av P-leie til OslKom	36 000
Viderefakturerings Viderefakturerings av fasadeskilt ikke mva pliktige brukere	148 328
SUM ANDRE INNTEKTER	168 505

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 430.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Kostnad for avstemme / fakturere Q-Park, V210, mva parkering, avregning varme	
HBRI AS	-7 549
SUM KONSULENTHONORAR	-7 549

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger Fasade 437' Feiesskilt + 2 * G10 = 52' + Skilt VF 192'	-681 783
Drift/vedlikehold VVS Fasade = 76 + Rep toalett + rør = 4' + Service vent 18'	-98 053
Drift/vedlikehold elektro Ny utebelysning = 153' + Oppstart fyrkjele 10'	-162 780
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg Rep vent 19'	-19 539
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-962 155

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-30 346
Feieavgift	-370
Renovasjonsavgift	-44 595
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-75 311

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-93 082
Olje	-50 385
Andre fyringskostnader Service oljefyr 11.114 + 8.470	19 584
SUM ENERGI / FYRING	-163 051

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 631
Diverse leiekostnader/leasing Leie p-plass kommunen - 50 % fak V210 ANS	-72 000
Driftsmateriell Tørkepapir, dopapir, såpe, kluter, 2 * askebegeer ute	-21 988
Lyspærer og sikringer	-2 900
Vaktmestertjenester	-28 750
Renhold ved firmaer	-72 523
Snørydding/gressklipping Brøyting, feiling og hailing	-37 987



Telefon, annet Alarm fyrkjele	-698
Porto	-983
Kontingenter Huseiernes landsforbund	-1 150
Bank- og kortgebyr	-2 191
Konstaterte tap Opprydning utfakturering mot V210 ANS	-610
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-245 410

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	477
Renter bank	13
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 623
SUM FINANSINTEKTER	2 113

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER**

1 andel i Samfunnshuset Vest Røa. Denne er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at den er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Leie for desember, beløpet er mottatt i 2017	14 754
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	12 130
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 884

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at sameiet pr 31.12. har negativ egenkapital. Det skyldes at kostnadene fra oppstart og fram til 31.12. i regnskapsåret har vært høyere enn inntektene.

NOTE: 15**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig mva. Årsterminoppgave	-52 701
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-52 701



BUDSJETT 2017

Budsjett Griniveien 10 - År: 2017

<u>KTO: INNTEKTER :</u>		Budsjett	Mnd. Bud	
		2017	2017	
Fellesutgifter, kvartal	Kategori 101	750 000	62 500	
Parkeringsinntekter, faste plasser	Kategori 002	110 000	9 167	
Parkeringsinntekter, Q-Park	Kategori 002	140 000	11 667	
Akonto varme	Kategori 004	48 000	4 000	
Akonto kaldt vann	Kategori 096	16 200	1 350	
Akonto varmt vann	Kategori 134	14 500	1 208	
Fellesutgifter - Extraordinære innbet	Kategori 101	-	-	
Refusjon forsikring		-	-	
Ref. leie grunn fra V210 - 50% av kost	3 000	12,00	36 000	3 000
Refusjon varmt vann		-	-	
Andre inntekter		-	-	
SUM INNTEKTER :		1 114 700	92 892	

<u>KTO: KOSTNADER</u>	Frekvenskost:	Frekvens:	Års kost:	Mnd. Kost
5400 Personalkostnader	-	1,00	-	-
671 Revisor DBO	6 500	1,00	6 500	542
530 Styrehonorar / kostnader	-	1,00	-	-
670 Regnskapsfører HBRI/OBOS	13 500	4,00	54 000	4 500
672 Andre honorarer / Juridisk bistand.	30 000	1,00	30 000	2 500
7501 Forsikring, bygg	24 000	1,00	24 000	2 000
7725 Kommunale avgifter	18 000	5,00	90 000	7 500
-	0	0,0	0	0
-	0	0,0	0	0
-	0	0,0	0	0
-	0	0,0	0	0
Avregning varmt vann	0	0,0	0	0
Drift & vedlikehold	Note 1		297 500	24 792
Av dette er utgjør større rehararbeider (Kto 6600)	187 500			
Andre Driftskostnader	Note 2		264 400	22 033
Energi kostnader	Note 3		254 100	21 175
SUM KOSTNADER :			1 020 500	85 042
Renter - Inntekter			500	42
Renter - Kostnader			500	42
RESULTAT :			94 200	7 850



Noter budsjett Griniveien 10 - År: 2017

<u>KTO: NOTE 1 - Drift & Vedlikehold :</u>			<u>Budsjett Mnd. Bud</u>		
			<u>2017</u>	<u>2017</u>	
6500	Større rehab arbeider :	187 500	1,00	187 500	15 625
Bygg		-			
Bygg		-			
Bygg	Rehabilitering tak + bikk - Nedre del	-			
VVS	Skifte ut østre kloakk bunledning	-			
VVS	Varmtvannsbereider	62 500			
EL	Rehabilitering av Hovedstrømbryter	40 000			
EL	Opplegg taklukk med tilkobling brannalarm	25 000			
VENT	Ombygg av anlegg fra R22	60 000			
6601	Drift & vedl. Bygninger :	30 000	1,00	30 000	2 500
6602	Drift & vedl. VVS	35 000	1,00	35 000	2 917
6603	Drift & vedl. EL	25 000	1,00	25 000	2 083
6612	Drift & vedl. Ventilasjon	20 000	1,00	20 000	1 667
6609	Drift & vedl. Branntavle	0	0,0	0	0
6607	Drift & vedl. Kabelanlegg	0	0,0	0	0
663	Egenandel forsikring	0	0,0	0	0
-	-	0	0,0	0	0
TOTALER			-	297 500	24 792

<u>KTO: NOTE 2 - Andre Driftskostnader</u>			<u>Budsjett Mnd. Bud</u>		
			<u>2017</u>	<u>2017</u>	
651	Verktøy & Redskaper	0	0,0	0	0
630	Lokalleie sameiemøter	0	0,0	0	0
649	Leie av grunn OSL KOM 100 % av kost	6 000	12,00	72 000	6 000
632	Bortkjøring søppel, Containerleie	5 000	1,0	5 000	417
655	Driftsmateriell Lyspærer & sikringer	10 000	1,00	10 000	833
674	Af.tj. Vaktmestertjeneste	5 500	12,00	66 000	5 500
677	Renhold ved firma	3 300	12,00	39 600	3 300
677	Matteleie	900	12,00	10 800	900
678	Snebrøyting inkl strøing	34 000	1,00	34 000	2 833
678	Bortkjøring / Flytting snø	5 000	2,00	10 000	833
678	Feiing	12 500	1,00	12 500	1 042
679	Andre fremmed tj.	0	0,0	0	0
680	Kontor & Data rekvisita	0	0,0	0	0
682	Trykksaker	0	0,0	0	0
684	Aviser / tidsskrifter / literatur / HMS	0	0,0	0	0
686	Møter	0	0,0	0	0
637	Skadedyr	0	0,0	0	0
687	Kostnader tilitsvalgte	0	0,0	0	0
689	Andre kontorkostnader / dekket telefon	0	0,0	0	0
689	Andre kontorkostnader / dekket telefon	0	0,0	0	0
691	Telefon (SMS varsling fyrkjøle)	1 000	1,0	1 000	83
694	Porto	1 500	1,00	1 500	125
710	Bilgodtgjørelse	0	0,0	0	0
714	Andre reisekostnader	0	0,0	0	0
741	Kontingenter (Roa Vel / Huseiernes landsforbund)	1 000	1,0	1 000	83
777	Bank & gebyr	1 000	1,00	1 000	83
783	Tap på fordringer (788 Avsetn. Ford)	0	0,0	0	0
TOTALER			-	264 400	22 033

<u>KTO: NOTE 3 - Energi kostnader</u>			<u>Budsjett Mnd. Bud</u>		
			<u>2017</u>	<u>2017</u>	
620	Måler : 810015202	9 600	12,00	117 600	9 800
622	Olje:	14 000	8,00	112 000	9 333
629	Service + reparasjon av fyrkjøle / brenner + Start av kjøle	24 500	1,00	24 500	2 042
TOTALER			-	254 100	21 175



Fullmakt til ordinær generalforsamling i

Sameiet Griniveien 10

4. April 2017 kl. 17.00

Eier av seksjon nr.

Eiers navn:

Fullmektigens navn:

Dato:

Underskrift:
