



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	338 148	389 641
Sum inntekter		338 148	389 641
Kostnader			
Annen driftskostnad	„„„„„	816 597	339 525
Sum kostnader		816 597	339 525
Driftsresultat		-478 449	50 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 066	732
Sum finansinntekter		42 066	732
Annen finanskostnad		28 335	15 162
Sum finanskostnader		28 335	15 162
Netto finans		13 731	-14 430
Ordinært resultat før skattekostnad		-464 718	35 686
Ordinært resultat etter skattekostnad		-464 718	35 686
Årsresultat		-464 718	35 686
Totalresultat		-464 718	35 686
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-464 718	35 686
Sum overføringer og disponeringer		-464 718	35 686



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		424 120	435 471
Sum finansielle anleggsmidler		424 120	435 471
Sum anleggsmidler		424 120	435 471
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 862	37 272
Sum fordringer		2 862	37 272
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		535 583	602 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		535 583	602 354
Sum omløpsmidler		538 445	639 626
SUM EIENDELER		962 565	1 075 097

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		120 774	585 492
Sum opptjent egenkapital		120 774	585 492
Sum egenkapital		120 774	585 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		424 120	435 471
Sum annen langsiktig gjeld		424 120	435 471
Sum langsiktig gjeld		424 120	435 471
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		146	153
Leverandørgjeld		409 626	41 248
Annen kortsiktig gjeld		7 899	12 733
Sum kortsiktig gjeld		417 671	54 134
Sum gjeld		841 791	489 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		962 565	1 075 097



Til seksjonseierne i Bs Grottenveien 7

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. 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 4. mars 2015 kl. 18.00 i Grottenveien 7

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av vedtektenes § 8, styringsorgan.
 - Endringa av 1. avsnitt.
 - Nytt avsnitt 2.

Forslagene er en ren tilpasning av vedtektene som følge av beslutning foretatt på ekstraordinært sameiermøte 14.1.2015.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Det vil ikke bli foretatt valg som følge av beslutning i ekstraordinært sameiermøte 14.1.2015. Der ble det vedtatt at samtlige seksjoner skal være representert i styret inntil videre. Samtidig ble styreleder valgt frem til ordinært sameiermøte 2016.

Oslo, 9/2 - 2015

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/ Tove R. Sundelin/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte og frem til ekstraordinært sameiermøte 14.1.2015 var sameiets tillitsvalgte:

Styret

Leder	Tom Stenberg	Grottenveien 7
Styremedlem	Tove R. Sundelin	Grottenveien 7
Styremedlem	Ingar Lilleåsen	Grottenveien 7

Etter ekstraordinært sameiermøte 14.1.2015 har styret bestått av følgende seksjonseiere:

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	Tove R. Sundelin	Grottenveien 7

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 2 kvinner. 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 14 Nordstrand i Oslo kommune.

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 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 totalt 7 styremøter gjennom 2014. Protokoller foreligger fra møtene.

Ekstraordinære Sameiermøter

Det er avholdt tre ekstraordinære sameiermøter gjennom 2014. Protokoller fra møtene foreligger og møtene har i all hovedsak vært dedikert vannlekkasjen inn i Andersens leilighet. Entreprenøren Oslo Papp og Membran AS (OPM) har deltatt på flere av møtene med tanke på utbedring av påpekte mangler ved arbeidene utført av OPM

Dugnad

Det har vært gjennomført dugnad på maling av utvendig mur og rengjøring/rydding av generell art på sameiets fellesområder

Vannlekkasjen – kortfattet redegjørelse

Gjennom 2014 er det avholdt flere arbeidsmøter med entreprenørene som har kontrakten på legging av ny membran, asfalt, sluk, varmekabler mv i forbindelse med gårdsplassen. Skaden hos Andersen var ved inngangen til 2014 uforandret fra foregående år, og det ble i januar og februar foretatt diverse befaringer med OPM. 20. Februar sender selskapet en Mail til sameiet hvor de bekrefter at OPM vil sette inn alle ressurser så snart værforholdene tillater det, for å få skadene reparert.

På sameiermøtet 3. mars 2014 ble det besluttet at Andersen skulle arbeide videre med OPM for om mulig identifisere potensielle feilkilder og den 10. Mars mottar sameiet et brev fra OPMs advokat hvor det stilles krav om innbetaling av et beløp på kr 3-400.000,- før videre arbeide blir påstartet. Dette ble løftet opp til ledelsen i THORENDAHL (eier av OPM) med det resultat at OPM annullerte sine krav, og at daglig leder i OPM på ca. 50% basis ble dedikert til å lete etter lekkasjene i sameiet.

Ultimo mars måned finner Klavestad/Andersen grove feil ved sluk 1. Dette resulterer i at OPM omgående vha rørlegger, bytter hele sluket.

På sameiermøtet 2. mai blir det besluttet å eliminere en mulig feilkilde ved på kle ringmuren med blikk. Dette bl.a. fordi arbeidene utført på denne muren i 2012 ikke var fagmessig utført, dessuten at det ikke ble innrømmet et garantiansvar av utførelsen fra firmaet HBV.

Det ble frem til sommeren utført et omfattende arbeide av OPM og sameiet for å identifisere potensielle feilkilder, siden lekkasjeproblematikken fortsatt var tilstede i Andersens leilighet, terrasse og utebod.

I juni måned ble det boret et hull i Grottenveien ved innkjørselen og tilført store mengder vann, med det resultat at vannmengdene økte betraktelig på lekkasjepunktene. Det blir derfor antatt at vanninnsiget hadde sitt utgangspunkt i Grottenveien. Dette resulterte i at firmaet Vanntapsanalyse AS gjennomførte diverse målinger av vanninntaket til bygget, og for å kontrollere den offentlige vanntilførselen i Grottenveien. Testene konkluderte med at de nevnte ledninger var tette og som sådan ingen bidragsyter til lekkasjen. Det ble i denne sammenheng også besluttet at oppgraving av innkjørsel/Grottenveien skulle gjennomføres dersom det ikke var lekkasjer på ledningsnett.



19. august ble det derfor pånytt avholdt et møte med OPM, Vanntapsanalyse og et gravefirma for å vurdere videre tiltak. I sept. ble innkjørselen gravd opp og det ble konstatert at OPM ikke hadde lagt en tilfredsstillende nedbrett på membranen mot Grottenveien. Etter at dette arbeidet ble utført kunne man konstatere at lekkasjesteder og dryppfrekvensen hadde endret seg noe, men fortsatt var det betydelig fukt og drypp inn i bygget.

På ekstraordinære sameiermøtet 1. Oktober ble det fremlagt en rapport over hele hendelsesforløpet frem til dd med en oversikt over de kostnadene som sameiet var påført, pluss beskrivelsene av ikke utført OPM arbeide, dagsbøter etc.

19. November ble det avholdt et møte med OPM/THORENDAHL for om mulig komme frem til en enighet om det videre arbeidet. Det ble presentert en oversikt som i stor grad orienterte om det mangelfulle arbeidet OPM hadde utført. Etter flere ulike forhandlingsforslag gikk sameiet under sterk tvil med på en utbetaling på 400.000,- til OPM for utført arbeid og med alle reklamasjonsrettigheter til sameiet fremover.

På slutten av 2014 må sameiet dessverre observere at det fortsatt er vanninntrenging i Andersens leilighet. De utførte arbeider er reklamert til entreprenøren, dog er det utbetalt en forholdsmessig sum av kontrakten for å få gårdsplassen funksjonell til vintersesongen 2014/2015, da saken var fastlåst mot de siste delen av 2014. Det er inngått avtale med entreprenøren om at arbeider med ferdigstillelse ihht kontrakten for arbeider på gårdsplassen skal skje våren 2015. Det observeres at det fortsatt at vann kommer inn i ovennevnte leilighet og sameiet vil vurdere videre fremgangsmåte våren 2015 med klar målsetting om å komme til bunns i dette i løpet av sommeren 2015.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 338 148,- mot budsjett kr 388 000,-. Avviket har primært sammenheng med sameiets administrative IN-ordningen, hvor seksjonseierne individuelt har anledning til å innfri sin andel av sameiets lån. Den andel av felleskostnadene som gjelder betjeningen av lånet er ført ut igjen. Totalt sett utgjør dette ca. kr 46 000,-, og ble ikke hensyntatt i budsjettet for 2014. Resten må tilskrives en manglende budsjettkorrigering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 816 597,- mot registrert budsjett for året, kr 265 500,-. Et angivelig formidabelt avvik, men dette er solid forankret i både styre- og sameiermøter. Det ble allerede i årsberetning for 2013 orientert om at sameiet hadde engasjert Oslo Papp og Membranservice AS, for om mulig å utbedre en pågående lekkasje. Kostnaden ved avtalen ville utgjøre totalt kr 580 000,- inkl. moms. Av dette er det betalt kr 400 000,- ført i 2014, resten kr 180 000,- kommer til utbetaling i 2015. Det er fra sameiets standpunkt ikke grunnlag for utbetaling av resterende sum til OPM pga motkrav fra sameiet, og at det fortsatt er lekkasjeprosblemer jfr. avsnittet om styrets arbeid.



I tillegg er det tilkommet ytterligere tilleggsarbeider for ca. kr 100 000,-, men av dette vil ca. kr 40 000,- bli dekket av entreprenørens forsikringsselskap. Budsjettet er ikke blitt korrigert tilsvarende.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 464 718,-, og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 120 774,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Drift og vedlikehold er beregnet til kr 201 000,- for 2015. Av dette utgjør restbetalingen til OPM kr 180 000,-. Resten gjelder kostnader knyttet til ordinær driftssituasjon.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med en beskjeden økning sammenlignet med 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 vil som følge av bytte av selskap reduseres med anslagsvis kr 7 500,-, til tross for at byggekostnadsindeksen har økt med 6,6 %.

Lån

Bs Grottenveien 7 har lån i OBOS Banken, til rest med kr 424 120,- ved årsskiftet. Den flytende renten blir fra 24. februar 2015 satt ned til 6 % p.a. Lånet nedbetales månedlig med siste forfall 30.9.2033.

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



Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015. Det henvises for øvrig til kommentarer under avsnittet budsjett, samt til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 9/2 - 2015
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/ Tove R. Sundelin/s/



Til årsmøtet i
Boligsameiet Grottenveien 7

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Grottenveien 7 som viser et underskudd på kr 464.718. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligsameiet Grottenveien 7 per 31. desember 2014 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

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 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. februar 2015

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly (sign.)
registrert revisor

**4144 - BS GROTTENVEIEN 7****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		12 944	0	0	38 832
Innkrevde felleskostnader	2	325 204	388 148	388 000	337 168
Andre inntekter		0	1 493	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		338 148	389 641	388 000	376 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-3 625	-3 563	-4 500	-4 000
Forretningsførerhonorar		-32 285	-31 135	-32 000	-33 000
Konsulenthonorar	4	-18 163	0	0	-40 000
Drift og vedlikehold	5	-579 854	-122 345	-37 000	-201 000
Forsikringer		-31 181	-34 172	-37 000	-23 600
Kommunale avgifter	6	-53 522	-51 062	-55 000	-63 000
Energi/fyring		-26 573	-20 394	-32 000	-32 000
Kabel-/TV-anlegg		-23 304	-23 687	-23 000	-24 500
Andre driftskostnader	7	-48 090	-53 167	-45 000	-34 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-816 597	-339 525	-265 500	-455 600
DRIFTSRESULTAT		-478 449	50 116	122 500	-79 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	42 066	732	0	34 000
Finanskostnader	9	-28 335	-15 162	-25 000	-27 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 731	-14 430	-25 000	7 000
ÅRSRESULTAT		-464 718	35 686	97 500	-72 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	35 686		
Fra opptjent egenkapital		-464 718	0		



4144 - BS GROTTENVEIEN 7 BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	10	424 120	435 471
SUM ANLEGGSMIDLER		424 120	435 471
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	11	2 862	37 272
Driftskonto i OBOS-banken		21 494	602 354
Sparekonto i OBOS-banken		514 089	0
SUM OMLØPSMIDLER		538 445	639 626
SUM EIENDELER		962 565	1 075 097
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		120 774	585 492
SUM EGENKAPITAL		120 774	585 492
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	424 120	435 471
SUM LANGSIKTIG GJELD		424 120	435 471
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 899	12 733
Leverandørgjeld		409 626	41 248
Påløpte renter		146	153
SUM KORTSIKTIG GJELD		417 671	54 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		962 565	1 075 097
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 9/2 - 2015
Styret for Bs Grottenveien 7

<hr/> Roger Nygård/s/	<hr/> Arne Andersen/s/	<hr/> Finn Arne Bovim/s/
<hr/> Ingar Lilleåsen/s/	<hr/> Anne Karin Schou/s/	<hr/> Tom Stenberg/s/
	<hr/> Tove R. Sundelin/s/	

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene er inntektsført kvartalsvis 1. halvår og inntektsført månedlig 2. halvår.

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	338 148
Andre overfør./anvendelser	-12 944
Kapitalkostnader IN light lån 1	12 944
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	338 148

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625,-

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 163
SUM KONSULENTHONORAR	-18 163



NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-33 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-502 982
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 648
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 738
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 738
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-579 854

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-34 416
Feieavgift	-1 589
Renovasjonsavgift	-17 516
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-53 522

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-4 509
Renhold ved firmaer	-23 976
Andre fremmede tjenester	-15 742
Trykksaker	-893
Andre kontorkostnader	-881
Porto	-621
Bank- og kortgebyr	-1 468
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-48 090

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 089
Andre renteinntekter	27 581
SUM FINANSINNTEKTER	42 066

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

OBOS-banken, renter lån	-27 522
OBOS-banken, gebyrer lån	-600
Renter på leverandørgjeld	-71
Andre rentekostnader	-142
SUM FINANSKOSTNADER	-28 335

**NOTE: 10****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån med administrasjonsavtale for sameiet - oppr.saldo 2013	654 418
Ekstraordinær nedbetaling tidligere år	-218 947
Avdrag lån 2014	-11 351
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	424 120

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 862
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 862

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 6,30%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-660 000
Nedbetalt tidligere	224 529
Nedbetalt i år	11 351
	-424 120
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-424 120



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det er ikke fremmet forslag til styrehonorar for perioden 2014/2015.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til endring av vedtektenes § 8, styringsorgan.

- Endringa av 1. avsnitt.
- Nytt avsnitt 2.

Forslagene er en ren tilpasning av vedtektene som følge av beslutning foretatt på ekstraordinært sameiermøte 14.1.2015, men vil likevel kreve 2/3-dels flertall av avgitte stemmer.

§ 8 – Styringsorgan.

Opprinnelig tekst.

Sameiet skal ledes av et styre som består av leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøte for inntil 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt.

Sameiet forpliktes av styrets leder sammen med ett styremedlem. Det tilligger styret å ansette forretningsfører og andre i sameiets tjeneste.

Om styrets kompetanse, styremøter og innkallelse mv. henvises det til «Eierseksjonsloven av 23. mai 1997».

Forslag til ny tekst, 1. avsnitt:

Styret skal forestå driften av eiendommens fellesanliggende. Inntil videre vil samtlige seksjoner være representert i styret med en stemme pr. seksjon. Ved eierskifter tiltres styret av en ny representant fra angjeldende seksjon fra overtakelsestidspunktet. Styreleder velges av sameiermøtet for ett, alternativt to år av gangen.

Forslag til nytt avsnitt 2:

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Det vil ikke bli foretatt valg som følge av beslutning i ekstraordinært sameiermøte 14.1.2015, om at samtlige seksjoner skal være representert i styret inntil videre. Styreleder ble valgt frem til ordinært sameiermøte 2016.



Orientering om sameiets drift

Vaktmester

Sameiet har ingen vaktmestertjeneste ut over avtalen med Iss Facility Services AS som ivaretar renhold av trapper/fellesarealer i bygget.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i eget garasjeanlegg i tillegg til noen utvendige gjeste- og biloppstillingsplasser.

Nøkler.

Ved tap eller supplering av hovednøkler kan disse bestilles ved å sende e-post vedlagt kopi av legitimasjon til OBOS Eiendomsforvaltning AS, avd. Follo.

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 til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

Sameiets og styrets prioritet nr. 1, er å følge opp med kontrolltiltak, lokalisere årsak samt utbedre problemet med lekkasje fra gårds plass/grunnfjell. Det henvises forøvrig til redegjørelse under årsberetningens avsnitt om «Styrets arbeid».