



Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 979 980 647
Navn/foretaksnavn: BOLIGSAMEIET GROTTENVEIEN 7
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene
20.11.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene – Regnskapsregisteret



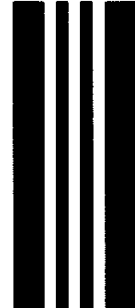
VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP

2013

2014 . 101557



BOLIGSAMEIET GROTTENVEIEN 7 c/o OBOS Eiendomsforvaltning Postboks 6668 St Olavs plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	979 980 647	



Registrerte opplysninger per 04.03.2014	Eventuelle endringer dette regnskapsåret
--	--

Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2013	31.12.2013		

Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap
---	-------------------	---

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av eksternt autorisert regnskapsfører Ja

Eksternt autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS selskap IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den 04.03.2014

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Ski, 5. mars 2014.

OBOS Eiendomsforvaltning AS
PB. 107, 1401 Ski

Tom W. Høy

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Aktiv. regn

M Rets Ant.s

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

k-regn kto d.k ik-fv konsf ifrs fr-rev funk u.off brev

BR-1001-11





4144 - BS GROTTENVEIEN 7

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	388 148	388 148	388 148	388 000
Andre inntekter	3	1 493	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		389 641	388 148	388 148	388 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-3 563	-3 438	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-31 135	-29 935	-31 000	-32 000
Drift og vedlikehold	5	-122 345	-176 748	-37 000	-37 000
Forsikringer		-34 172	-34 604	-37 000	-37 000
Kommunale avgifter	6	-51 062	-48 747	-51 200	-55 000
Elektrisk energi		-20 394	-993	-32 000	-32 000
Kabel-/TV-anlegg		-23 687	-21 443	-22 000	-23 000
Andre driftskostnader	7	-53 167	-42 070	-42 000	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-339 525	-357 977	-256 700	-265 500
DRIFTSRESULTAT		50 116	30 171	131 448	122 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	732	282	1 000	0
Finanskostnader	9	-15 162	-6 191	-4 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 430	-5 909	-3 000	-25 000
ÅRSRESULTAT		35 686	24 262	128 448	97 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		35 686	0		
Reduksjon udekket tap		0	24 262		



10

Bs Grottenveien 7

4144 - BS GROTTENVEIEN 7

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	10	435 471	0
SUM ANLEGGSMIDLER		435 471	0
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	11	37 272	0
Driftskonto i OBOS-banken / OBOS		602 354	22 143
SUM OMLØPSMIDLER		639 626	22 143
SUM EIENDELER		1 075 097	22 143
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	585 492	0
Udekket tap		0	-104 612
SUM EGENKAPITAL		585 492	-104 612
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	435 471	87 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		435 471	87 500
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 733	32 332
Leverandørgjeld		41 248	6 923
Påløpne renter		153	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 134	39 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 075 097	22 143
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



11

Bs Grottenveien 7

OSLO, 4/2 - 2014.

STYRET FOR BS GROTTENVEIEN 7

Jarle Sundelin/s/

Arne Andersen/s/

Finn Arne Bovim/s/

Ole Klavestad/s/

Ingar Lilleåsen/s/

Anne Karin Schou/s/

Tom Stenberg/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. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANTALL ANSATTE

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	338 148
Lån	50 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	388 148

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Rest ved innfrielse ifbm administrasjonsavtalen for sameiet	1 493
SUM ANDRE INNETEKTER	1 493

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 563,-.

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 727
Drift/vedlikehold VVS	-450
Drift/vedlikehold elektro	-2 290
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 460
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 370
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 526
Kostnader dugnader	-523
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-122 345

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-33 254
Feieavgift	-1 589
Renovasjonsavgift	-16 219
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-51 062

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 599
Driftsmateriell	-4 617
Lyspærer og sikringer	-16 867
Renhold ved firmaer	-25 266
Andre fremmede tjenester	-2 832
Andre kontorkostnader	-472
Porto	-1 337
Bank- og kortgebyr	-177
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 167

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken / OBOS	547
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	185
SUM FINANSINNTEKTER	732

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken/OBOS - renter lån	-8 719
Handelsbanken, renter lån	-2 548
Låneomkostninger	-3 843
Andre rentekostnader	-52
SUM FINANSKOSTNADER	-15 162

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

Lån med administrasjonsavtale for sameiet - oppr.saldo	654 418
Nedbetalt fra sameierne i år	-218 947
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	435 471

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	37 272
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 272

NOTE: 12**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Selskapet har inngått administrasjonsavtale for sameier, dvs at det gis mulighet for den enkelte sameier å innfri sin andel av sameiets felles lån.

Som en følge av dette endrer vi regnskapsprinsippet, idet lånet føres som langsiktig fordring.

Udekket tap pr 01.01.2013	-104 612
Lån overført langsiktig fordring	654 418
Årsresultat	35 686
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	585 492

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken		
Opprinnelig 2009	-250 000	
Nedbetalt tidligere	162 500	
Nedbetalt i år	87 500	0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Renter 31.12.13: 6,40%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2013	-660 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	224 529	-435 471
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-435 471



4. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar

Det er ikke foreslått utbetaling av styrerhonorar for perioden 2013/2014.

B) Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og utgjør kr 3 563,-

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke fremmet saker for beslutning

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år



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 If Skadeforsikring med polisenummer 558454. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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

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.

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.



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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sameiets fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

- kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalingene, foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser
- utarbeide ligningsdata til eierne
- foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler
- utføre løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- fremme forslag til budsjetter
- bistå selskapets styre med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøter/årsmøte i henhold til forretningsførerkontrakten
- registrere overdragelse av boliger og påse at selskapets regler blir fulgt
- forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester
- oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

OBOS Eiendomsforvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon 22 86 59 99
Telefaks 22 86 59 76
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

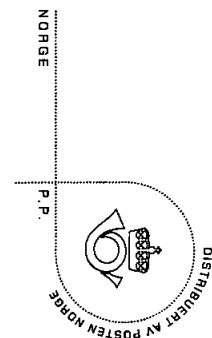
OBOS Eiendomsforvaltning AS Avd. Follo

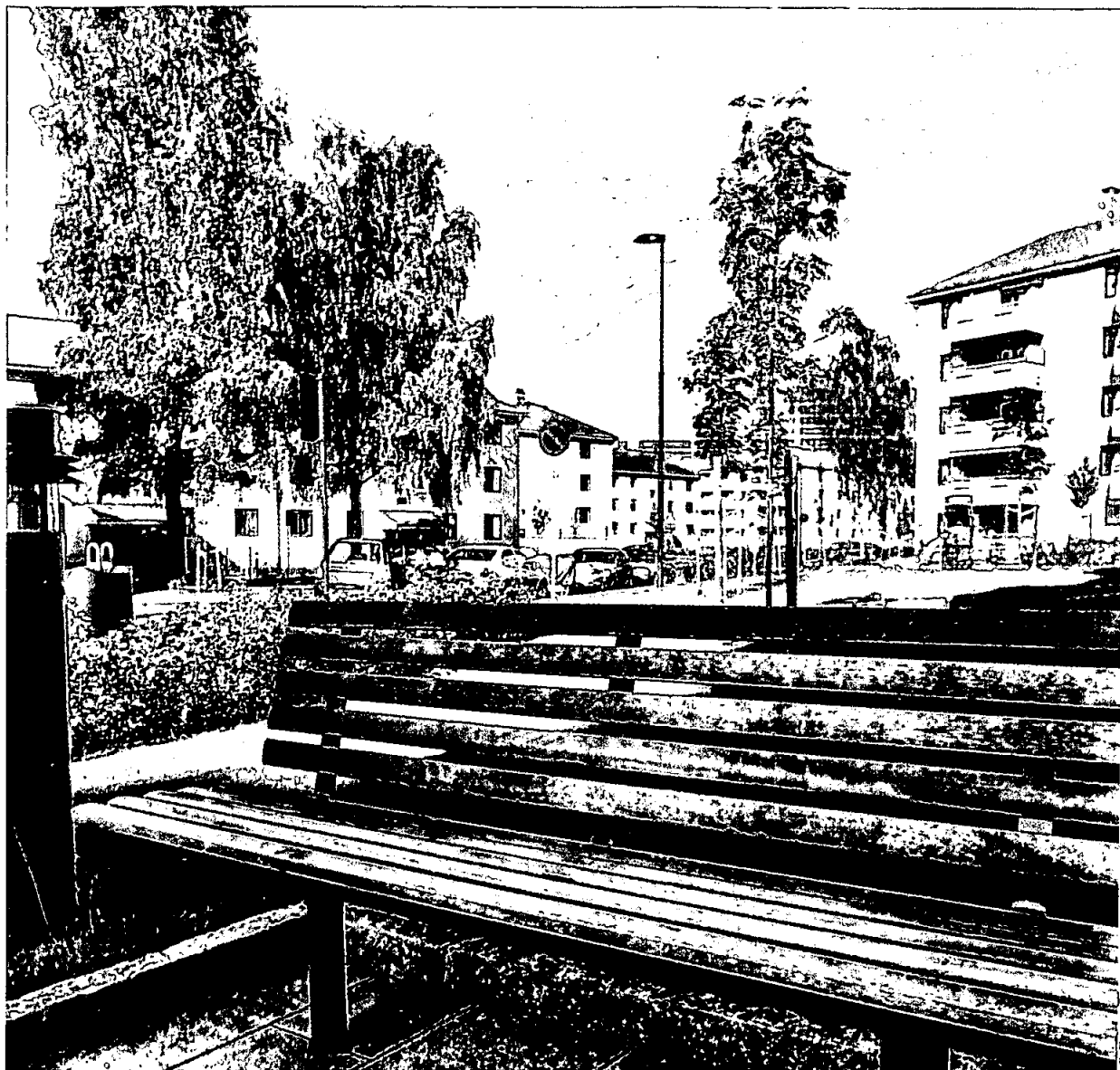
Postboks 107
1401 Ski
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim

Postboks 5666 Sluppen
7484 Trondheim
Telefon: 73 80 66 01
Telefaks: 73 80 66 85
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.





Sameiermøte 2014

—

- Innkalling
- Årsberetning
- Regnskap

S.nr.: 4144

Boligsameiet Grottenveien 7



STYRETS OPPGAVER

- styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- behandle budsjett og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- anwise fakturaer til betaling
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- behandle overdragelser og utleie/bruksoverlating i henhold til selskapets vedtekter
- behandle klagesaker
- avholde styremøter iht. lovbestemmelser og forøvrig etter behov
- føre protokoll fra styremøter

Henvendelser fra beboerne om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- spørsmål om felleskostnader og innbetalinger

I disse tilfellene kan henvendelse rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eiers underskrift)

.....
(Dato)



Til seksjonseierne i Bs Grottenveien 7

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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 ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Bs Grottenveien 7 avholdes
tirsdag 4. mars 2014 kl. 18.00 i Grottenveien 7, Jarle Sundelin.

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 2013

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar
- B) Revisjonshonorar

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke fremmet forslag til behandling

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år

Oslo, 4/2 - 2014

Styret i Bs Grottenveien 7

Jarle Sundelin/s/ Arne Andersen/s/ Finn Arne Bovim/s/ Ole Klavestad/s/

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



ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 6 menn. Samtlige seksjoner er representert i styret. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 7 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979980647, og ligger i Oslo kommune.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det har i løpet av året vært avholdt 10 styremøter. Følgende saker har vært på agendaen:

Garasjeplattingen.

På møte 28. mai ble forslag/anbud fra Resconsult lagt frem for styret. Det ble her vedtatt å innhente flere synspunkter fra fagfolk til hvordan arbeidet burde løses. Andersen/Klavestad hadde i løpet av sommeren flere møter med nye anbydere og kunne legge frem 3 nye anbud 4. august. I møte 8. august ble vedtak om å benytte Oslo Papp og Membran gjort. Tilbudets størrelse kr 465.000.- eks moms.



Samtidig skulle Elektro Norge Installasjon utføre det elektriske installasjonene. Oppstart av arbeidet skulle være 26. august med ferdigstillelse medio september. OPM satte i gang med renovering til angitt tid. Framdriften var som forventet. Ved ferdigstillelse beklaget vi utførelsen av toppskiktet som humpete. Øvre toppskikt ble skrapet bort og nytt belegg skulle legges, da sameiet etter kraftig nedbør fikk store lekkasjeproblemer i to av leilighetene samt trappeoppgangen.

I ettertid skulle det vise seg at OPM ikke hadde gjort fallprøver med vann mot slukene, manglet oppbrett av membranene mot garasjene, ikke kjerneboret av alle sluk. Resultatet var at vann rant såvel mot sluk som mot huskroppen og forårsaket store skader. OPM erkjente sin manglende utførelse og reparasjonsarbeider ble iverksatt. Langsmed hele huskroppen ble oppbrett lagt og dette resulterte i at innkjøringen til garasjene ble hevet. Etter noe tid kunne Klavestads leilighet friskmeldes, gangen fikk ikke flere vannskader, men i Andersens leilighet har det fortsatt med store fuktproblemer.

Pt er situasjonen uavklart. OPM er forventet tilbake for reparasjon når vinteren er over. Sameiet har i mellomtiden fått skadene besiktiget av to takstmenn som i skrivende stund ennå ikke har kommet med konklusjoner.

Sluttfaktura for arbeidet ble mottatt 1/10, men sameiet har ikke betalt noe for disse utarbeidene, og vi avventer oppgjør fra vår side til arbeidet er avsluttet.

Lånesøknad på kr 600.000.- ble innvilget og skulle sette sameiet i stand til å gjøre opp for arbeidene på plattingen.

To sameiere har ønsket å betale inn sin andel av lånekostnadene til arbeidet med garasjeplattingen. Dette krevde vedtektsendring, og vi måtte innkalle til ekstraordinært sameiemøte 27/11.

Sydveggen.

Arbeidet med skrape hele sydveggen, samt all løs puss på garasjeplattingsbuen utvendig, ble utført mai/juni. Weber(Norsk Leca) ga oss anbefalinger hva gjaldt riktig malingstype. Denne ble brukt.. Noen fargenyanser mot tidligere farge på huset, men nærmere kunne ikke Weber komme med denne type maling.

Nordveggen.

Renovering av fukt og sprekker. Arbeidet er foreløpig ikke iverksatt. Dog har Klavestad for egen regning reparert sin del av sprekken (innenfor sin hagestue). Kostnadene til dette vil dekkes av sameiet når likviditeten tilsier det i 2014.

Garasjeportene.

Vi har foretatt avkorting av portene, pga OPM sin oppbygging av innkjøringen til garasjene, slik at disse står vertikalt på bakken.

Vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfond er foreslått og vurdert, men foreløpig ikke tatt standpunkt til.

Utendørsdugnad

Dugnaden ble i år avholdt 25. april



Økonomi

Lånet, som til slutt ble øket til totalt kr 660 000,- er utbetalt sameiet. I og med det triste utfallet på OPMs arbeider er oppgjør innstilt og pengene satt inn på høyrentekonto.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2013 var til sammen kr 389 641,-, hvilket er ubetydelig over budsjett.

Avviket tilsvarer en post på kr 1 493,- på andre inntekter. Dette skyldes giroene som ble sendt ut til de to som ønsket å innfri, ble sendt ut for tidlig i forhold til periodisering av selskapets lån.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var på kr 339 525,- mot et budsjett tilsvarende kr 256 700,-.

Avviket er tilnærmet i sin helhet å finne under Drift og vedlikehold bygninger. I lang tid har det vært problemer med innsig og derved fuktighet i bygget. Forskjellige løsninger er diskutert og også gjennomført. Avviket gjelder kostnader knyttet til nye forsøk på å utbedre problemet. Ytterligere tiltak vil settes i gang i 2014. Låneopptaket er gjort for å kunne finansiere utbedringene. Alt dette er godt forankret i sameiet.

Ut over dette er avvikene uten vesentlig betydning. Det er noe pluss på strømkostnadene, men dette blir utlignet av et tilsvarende negativt avvik på Andre driftskostnader. Omlegging til LED-teknologi i ute- og felleslys.

Resultat

Årets resultat på kr 35 686,- foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 585 492,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. I budsjettet er det kun tatt høyde for ordinære/normale driftskostnader.



Kommunale avgifter er budsjettert noe opp for å kunne møte en eventuell prisjustering i 2014

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. For å være på den sikre siden er kostnaden justert opp en del i forhold til 2013.

Forsikring

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 2 828,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på erstatningsutbetalinger og skadehistorikk.

Lån

Sameiet har lån i OBOS Banken AS til følgende betingelser: Lånet har flytende rente tilsvarende p.t. 6,4 % p.a. Gjenværende løpetid pr. 31.12.2013 var 19 år og 9 måneder. Lånet er knyttet opp mot en administrativ IN-ordning, der seksjonseierne individuelt gis anledning til å innfri sin andel av fellesgjelden etter nærmere bestemte regler.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

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 2014.

Budsjettet er likevel basert på uendrede felleskostnader for året 2014.

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

Oslo, 4/2 - 2014

Styret i Bs Grottenveien 7

Jarle Sundelin/s/ Arne Andersen/s/ Finn Arne Bovim/s/ Ole Klavestad/s/

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



Til årsmøtet i
Grottenveien 7 Boligsameie

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for sameiet Grottenveien 7 Boligsameie som viser et overskudd på kr 35 686. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre notecopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 rettvisende 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 rettvisende bilde av den finansielle stillingen til sameiet Grottenveien 7 Boligsameie per 31. desember 2013 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon +47 23 31 07 20
Telefax +47 23 35 72 71

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr./
revisornr.:
975 800 679 mva



Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

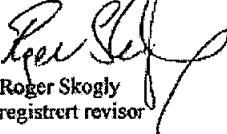
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. februar 2014

Alpha Revisjon AS


Roger Skogly
registrert revisor

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon +47 23 31 07 20
Telefax +47 23 35 72 71

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr/
revisomr.:
975 800 679 mva