



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 248 703  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GROTTAVEGEN 31  
Forretningsadresse: Storgata 15  
2408 ELVERUM

### 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: Lise Kleven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2017

### 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, 24.10.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		195 132	195 132
<b>Sum inntekter</b>		<b>195 132</b>	<b>195 132</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		95 965	97 361
<b>Sum kostnader</b>		<b>95 965</b>	<b>97 361</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>99 167</b>	<b>97 771</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		746	572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>746</b>	<b>572</b>
Annen finanskostnad		1 941	5 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 941</b>	<b>5 150</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 195</b>	<b>-4 578</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>97 972</b>	<b>93 193</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>97 972</b>	<b>93 193</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>97 972</b>	<b>93 193</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>97 972</b>	<b>93 193</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		97 972	93 193
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>97 972</b>	<b>93 193</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 000	5 000
Sum varige driftsmidler		5 000	5 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		3 500	3 500
Sum finansielle anleggsmidler		3 500	3 500
Sum anleggsmidler		8 500	8 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 600	23 575
Sum fordringer		27 600	23 575
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		171 250	114 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		171 250	114 277
Sum omløpsmidler		198 850	137 852
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 350</b>	<b>146 352</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		143 269	45 297
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>143 269</b>	<b>45 297</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>143 269</b>	<b>45 297</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 532	80 916
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 532</b>	<b>80 916</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 532</b>	<b>80 916</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 348	9 358
Leverandørgjeld		201	9 458
Annen kortsiktig gjeld			1 323
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 549</b>	<b>20 139</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 081</b>	<b>101 055</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 350</b>	<b>146 352</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Grottavegen 31**

**Velkommen til sameiermøte. 27. mars 2017 kl. 19.00 i Grottavegen 25**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Sameiet Grottavegen 31 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 Sameiet Grottavegen 31  
avholdes 27. mars 2017 kl. 19.00 i Grottavegen 25**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ARSBERETNING FOR 2016**

**3. ARSREGNSKAP FOR 2016**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNMOMMNE SAKER:**

Fremtidig løsning TV-bredbånd

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Elverum, 7. mars 2017  
Styret i Sameiet Grottavegen 31

Tor Erik Næss/s      Knut Jarle Eggen/s      Britha Forsth/s



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Erik Næss	Grottavegen 29
Styremedlem	Knut Jarle Eggen	Grottavegen 31
Styremedlem	Britha Forsth	Grottavegen 27
Varamedlem	Karin Lersveen	Kirkeveien 107

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Grottavegen 31

Sameiet består av 7 seksjoner.

Sameiet Grottavegen 31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988248703, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Grottavegen 25-31, Kirkeve

Gårds- og bruksnummer :

31 220

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Grottavegen 31 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Ingen revisor.

### Styrets arbeid

Styret har hatt to møter som har handlet om den løpende driften av sameiet.

Representanter for styret har hatt kontakt med en nabo om eika som henger ut over sameiets eiendom. Grener på eika ble kappet høsten 2016. Styret har hatt kontakt med leverandører som tilbyr fiberforbindelse i området.



## KOMMENTARER TIL 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 195 132,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 95 965,-.

Dette er kr 31 535,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke er brukt noe på drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 97 972,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 189 301,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 000,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettert med kr 22 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grottavegen 31.

### Lån

Sameiet Grottavegen 31 har lån i Sparebanken Hedmark..

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,25 %. Løpetiden er 12 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med kr 25 500,-

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Elverum, 7. mars 2017  
Styret i Sameiet Grottavegen 31

Tor Erik Næss/s      Knut Jarle Eggen/s      Britha Forsth/s



4970 - SAMEIET GROTTAVEGEN 31

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	195 132	195 132	195 000	195 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>195 132</b>	<b>195 132</b>	<b>195 000</b>	<b>195 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-24 740	-24 020	-25 000	-25 500
Konsulenthonorar	3	-572	-3 025	-3 000	-1 000
Kontingenter		0	-890	-1 000	0
Drift og vedlikehold		0	-7 655	-30 000	-30 000
Forsikringer		-20 281	-20 990	-23 000	-22 000
Kabel-/TV-anlegg		-28 924	-28 189	-30 000	-31 500
Andre driftskostnader	4	-21 448	-12 592	-15 500	-24 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-95 965</b>	<b>-97 361</b>	<b>-127 500</b>	<b>-134 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>99 167</b>	<b>97 771</b>	<b>67 500</b>	<b>61 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	5	746	572	0	0
Finanskostnader	6	-1 941	-5 150	-3 000	-2 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 195</b>	<b>-4 578</b>	<b>-3 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>97 972</b>	<b>93 193</b>	<b>64 500</b>	<b>59 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		97 972	93 193		

**4970 - SAMEIET GROTTAVEGEN 31****BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		5 000	5 000
Aksjer og andeler	7	3 500	3 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 000	0
Kortsiktige fordringer	8	26 600	23 575
Driftskonto OBOS-banken		46 923	80 631
Sparekonto OBOS-banken		124 327	33 646
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>198 850</b>	<b>137 852</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 350</b>	<b>146 352</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		143 269	45 297
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>143 269</b>	<b>45 297</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	9	54 532	80 916
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>54 532</b>	<b>80 916</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 323
Leverandørgjeld		201	9 458
Påløpte renter		517	813
Påløpte avdrag		8 831	8 545
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>9 549</b>	<b>20 139</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 350</b>	<b>146 352</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse  
Garantiansvar

Elverum, 7. mars 2017,  
STYRET I SAMEIET GROTTAVEGEN 31

Tor Erik Næss/s

Knut Jarle Eggen/s

Britha Forsth/s

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

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

**INNTEKTER**

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**

Felleskostnader	195 132
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>195 132</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

OBOS - tilleggstjenester	-572
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-572</b>

**NOTE: 4****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding/gressklipping	-17 787
Kopieringsmaterieill	-156
Andre kontorkostnader	-88
Porto	-351
Bank- og kortgebyr	-2 112
Velferdskostnader	-956
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-21 448</b>

**NOTE: 5****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	65
Renter av sparekonto i OBOS-banken	681
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>746</b>

**NOTE: 6****FINANSKOSTNADER**

Sparebank - renter	-1 641
Sparebank - gebyr	-300
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 941</b>

**NOTE: 7****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kontanmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.  
Antall andeler: 7 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 7 500

**SPAREBANKEN HEDMARK**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,25 %. Løpetiden er 12 år.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA.er på kr 719 500

**NOTE: 8****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	26 600
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>26 600</b>



**NOTE: 9**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

SPAREBANKEN HEDMARK

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 3,25 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2006	-350 000	
Nedbetalt tidligere	269 084	
Nedbetalt i år	26 384	-54 532
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-54 532</b>



## Orientering om sameiets drift

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 12789. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013 Maling av hus og garasjer