



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Lise Kleven  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2015

### 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, 24.10.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		156 072	156 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>156 072</b>	<b>156 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		120 413	234 633
<b>Sum kostnader</b>		<b>120 413</b>	<b>234 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 659</b>	<b>-78 561</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 262	2 622
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 262</b>	<b>2 622</b>
Annen finanskostnad		5 890	7 007
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 890</b>	<b>7 007</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 628</b>	<b>-4 384</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 031</b>	<b>-82 946</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 031</b>	<b>-82 946</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 031</b>	<b>-82 946</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>31 031</b>	<b>-82 946</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		31 031	-82 946
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 031</b>	<b>-82 946</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<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		38 807	13 837
Sum fordringer		38 807	13 837
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 668	65 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 668	65 673
Sum omløpsmidler		81 475	79 510
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 975</b>	<b>88 010</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<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>			
Udekket tap		63 297	94 328
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-63 297</b>	<b>-94 328</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-63 297</b>	<b>-94 328</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		123 145	155 415
Øvrig langsiktig gjeld		15 400	15 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>138 545</b>	<b>170 815</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>138 545</b>	<b>170 815</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 578	2 082
Annen kortsiktig gjeld		13 149	9 441
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 726</b>	<b>11 523</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>153 272</b>	<b>182 338</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 975</b>	<b>88 010</b>



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

### **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 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 mandag 9. mars 2015 kl. 19.00 i Kirkeveien 107**

---

**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**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Elverum, den 17. feb..2015

Styret i Sameiet Grottavegen 31

Tor Erik Næss/s

Kristin Berg Iversen/s

Karin Lersveen/s



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Erik Næss	Grottavegen 29
Styremedlem	Kristin Berg Iversen	Grottaveien 25
Styremedlem	Karin Lersveen	Kirkeveien 107
Varamedlem	Alexandre Liaba	Kirkeveien 109

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. 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 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.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiet har ingen revisor.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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 156 072,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 120 413,-.

Dette er kr 7 413,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe høyere kostnader enn forventet.

### Resultat

Årets resultat på kr 31 031,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 66 748,-.

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.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er estimert med økning på ca 10 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grottavegen 31.

**Lån**

Sameiet Grottavegen 31 har lån i Sparebanken 1 Hedmark.

Lånet er et Nibor-lån.

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 %

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret ble estimert med en økning på ca 4 %.

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 25% økning av felleskostnadene fra 01.01.15.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Elverum, den 17. feb. 2015  
Styret i Sameiet Grottavegen 31

Tor Erik Næss/s

Kristin Berg Iversen/s

Karin Lersveen/s



## 4970 - SAMEIET GROTTAVEGEN 31

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	156 072	156 072	156 072	195 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>156 072</b>	<b>156 072</b>	<b>156 072</b>	<b>195 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-18 200	-16 850	-18 000	-19 000
Konsulenthonorar	3	-5 644	0	0	-2 000
Kontingenter		-890	-890	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	4	-32 713	-164 319	-39 000	-30 000
Forsikringer		-20 858	-19 245	-22 000	-23 000
Kabel-/TV-anlegg		-27 244	-25 774	-27 000	-29 000
Andre driftskostnader	5	-14 864	-7 555	-6 000	-7 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-120 413</b>	<b>-234 633</b>	<b>-113 000</b>	<b>-111 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>35 659</b>	<b>-78 561</b>	<b>43 072</b>	<b>84 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	6	1 262	2 622	4 500	4 000
Finanskostnader	7	-5 890	-7 007	-6 000	-5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 628</b>	<b>-4 384</b>	<b>-1 500</b>	<b>-1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>31 031</b>	<b>-82 946</b>	<b>41 572</b>	<b>83 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap			-82 946		
Reduksjon udekket tap		31 031			

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

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		5 000	5 000
Aksjer og andeler	8	3 500	3 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 366	0
Kortsiktige fordringer	9	37 441	13 837
Driftskonto i OBOS-banken		3 533	27 729
Sparekonto i OBOS-banken		39 135	37 944
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>81 475</b>	<b>79 510</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>89 975</b>	<b>88 010</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	10	-63 297	-94 328
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-63 297</b>	<b>-94 328</b>



**GJELD**

**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	11	123 145	155 415
Annen langsiktig gjeld		15 400	15 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>138 545</b>	<b>170 815</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		3 716	0
Leverandørgjeld		1 578	2 082
Påløpte renter		1 253	1 581
Påløpte avdrag		8 180	7 860
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>14 727</b>	<b>11 523</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>89 975</b>	<b>88 010</b>
---------------------------------	--	---------------	---------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Elverum, den 17. feb.2015,

STYRET FOR SAMEIET GROTTAVEGEN 31

TOR ERIK  
NÆSS/S

KRISTIN BERG  
IVERSEN/S

KARIN  
LERSVEEN/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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	156 072
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>156 072</b>

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

OBOS	-5 644
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 644</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rena blikkenslagerverksted - veggbeslag	-14 700
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-14 700</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-4 179
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 834
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-32 713</b>

**NOTE: 5****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-1 806
Snørydding/gressklipping	-6 678
Andre fremmede tjenester	-3 844
Andre kontorkostnader	-630
Porto	-457
Bank- og kortgebyr	-1 448
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-14 864</b>

**NOTE: 6****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	71
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 191
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 262</b>

**NOTE: 7****FINANSKOSTNADER**

Sparebanken, renter	-5 537
Sparebanken, gebyr	-353
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 890</b>

**NOTE: 8****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Antall aksjer: 7 Pålydende: 500,- Balanseført verdi: 3 500,- Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice innlandet SA er på kr 600 500,-

**NOTE: 9****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	37 441
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>37 441</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.

**NOTE: 10****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****SPAREBANKEN HEDMARK**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,59%. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2006	-350 000	
Nedbetalt tidligere	194 585	
Nedbetalt i år	32 270	
		-123 145
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-123 145</b>



## Styret

Styret har e-post [grottavegen31@styrerommet.net](mailto:grottavegen31@styrerommet.net).

## 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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr 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.

## 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.

## 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](http://www.obos.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013	Maling av hus og garasjer	
-------------	---------------------------	--