



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 573 705  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GRINIVEIEN 10  
Forretningsadresse: Griniveien 10  
0756 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2016

### Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 214 982	1 152 293
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 214 982</b>	<b>1 152 293</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 014 018	1 504 291
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 014 018</b>	<b>1 504 291</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>200 964</b>	<b>-351 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 113	6 105
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 113</b>	<b>6 105</b>
Annen finanskostnad			561
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>561</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 113</b>	<b>5 544</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>202 077</b>	<b>-346 454</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>202 077</b>	<b>-346 454</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>202 077</b>	<b>-346 454</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>202 077</b>	<b>-346 454</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		202 077	-346 454
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>202 077</b>	<b>-346 454</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 000	1 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 000	1 000
Sum anleggsmidler		1 000	1 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 547	2 162
Andre fordringer		93 844	39 663
Sum fordringer		109 391	41 825
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 218	46 494
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 218	46 494
Sum omløpsmidler		245 609	88 320
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>246 609</b>	<b>89 320</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<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		152 150	
Udekket tap			49 927
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>152 150</b>	<b>-49 927</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>152 150</b>	<b>-49 927</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		78 669	124 538
Skyldige offentlige avgifter		10 481	7 914
Annen kortsiktig gjeld		5 308	6 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>94 458</b>	<b>139 247</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 458</b>	<b>139 247</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>246 609</b>	<b>89 320</b>



## Innkalling til ordinært sameiermøte 2016 – Sameiet Griniveien 10.

Ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Griniveien 10 avholdes

19. April 2015 kl. 17.30 i Silurveien 2, 0382 Oslo

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

Trekk p-lapp og ta den med i møtet. Kjør til «Oppgang A», ta heisen til 3. etg til

Selvaag Gruppen AS – Ring Bjørn på 959 18 400

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

B) Opptak av navnefortegnelse

C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

**2. ÅRSBERETNING FOR 2015**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015 + BUDSJETT 2016**

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

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

1) Etablering av nytt felles virksomhetsskilt mot Griniveien

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlem for 1 år

C) Valg av 2 varamedlem for 1 år

Oslo, 9. mars 2016

Styret i Eierseksjonssameiet Griniveien 10

Anne Karin Gjørtz /s/

Bjørn Aanensen /s/

Thomas Rieber-Mohn /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Bjørn Bratt Aanensen	2015-2016
Styremedlem:	Anne Karin Gjørtz	2015-2016
Styremedlem:	Thomas Rieber-Mohn	2015-2016
Varamedlem	Elsebeth Engzelius	2015-2016
Varamedlem	Jan Eric Arnesen	2015-2016

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

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 17 seksjoner.

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

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

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

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

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

### Regnskapsførsel, forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor BDO AS v/ Merete Otterstad Sandnes.

### Vaktmestertjeneste

Sameiet har innleid vaktmestertjeneste fra Green Clean Norway ved Leonardo Machoun – Mob 469 85 220 - [leo@greencleanorway.no](mailto:leo@greencleanorway.no)

Inne i seksjonene må alle seksjonseiere betale for vaktmestertjenester selv. Ved behov for bruk av vaktmester skal alle henvendelser gå gjennom styret med mindre det er av stor viktighet at saken håndteres umiddelbart. Styret vil i ettertid av direkterekvirering gjøre vurderingen om kostnaden skal til sameiet eller om seksjonseier må dekke denne selv.

### Vektertjeneste

Sameiet har ingen avtale om vektertjeneste.

### Renhold

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



## Nøkler/skilt

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

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

## Fargekoder

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

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

<b>FARGEKODER - Alle som NCS - koder</b>	<b>OPPDATERT: 2014-08-27</b>
<b>EIENDOM: GRINIVEIEN 10</b>	

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

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

## Forsikring

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



Oppstår det skade i seksjonen, skal eier/bruker sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret og forretningsfører. Forretningsfører melder skaden til forsikringsselskapet som igjen besørger al dialog videre forbundet med istandsetting.

Egenandelen på kr 10.000,- (Ikke mva) Hvis sameiets forsikring brukes belastes seksjonseier egenandelen med mindre skaden oppstod i sameiets fellesareal.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS

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

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

### Kabel-TV

Sameiet har ikke innlagt kabel-Tv.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har inngått avtale om elektrisk kraft med Energisystemer AS

Avtalen gjelder for måler 81005202 med målepunktid 7070575000-51427253.

### Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle seksjoner større enn 50 m<sup>2</sup> som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sitt lokale.

### STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2011 – Byttet ut alle sylindere i felles dører.
- 2012 – Etablert strømmåler for snr 11 som tidligere har gått på sameiets felles måler.
- 2012 – Gravet opp asfalt mot Griniveien + langs p-plasser til nedre inngang snr 17. Ny membran lagt på «svalgang utenfor snr 10,13,14,15. Isolert mot vegg i u etg. Papp mot vannintrengning.
- 2012 – Pusset opp hoved oppgang. (Bekostet av eier av snr 4)
- 2013 – Byttet soil rør fra HCWC i snr 4
- 2013 – Montert / byttet ut stoppekraner så kun deler av eiendommen stenges ved feil.



- 2013 – Demontert alle vann og varme rør som ikke er i drift
- 2013 – Pusset opp korridor i kjeller. (Bekostet av snr 6+11+7+8+Eie)
- 2013 – Utbedret brenseltilførselen til fyren
- 2013 – Byttet sirkulasjonspumpen til varmtvann. (Den som sitter på varmtvannsberederen)
- 2013 – Byttet sirkulasjonspumpe for snr 4.
- 2013 – Byttet brytere for sirkulasjonspumper til snr 4 og snr 3.
- 2014 – Montert varmt, kaldt og varme målere
- 2014 – Byttet ekspansjonstakt til fyringssystemet.
- 2014 – Service lager ventilasjonsanlegg / skiftet remskiver
- 2014 – Punktflappet nedre tak ved utgang etter mindre lekkasje
- 2014 – Byttet vestre bunnledning under snr 7 og snr 12.
- 2014 – Montert nye postkasser til alle i seksjoner (Nøkkel fås fra styret)
- 2014 – Byttet røykrør til oljefyrkjele
- 2014 – Montert nye stoppekraner ved shunt til snr 4
- 2014 – Montert ny pumpe for å øke sirkulasjonen til ventilasjonsaggregatets varmebatteri
- 2014 – Montert automatiske lufteventiler for sentralvarmeanlegg
- 2014 – Flyttet kontrollpanel for ventilasjon fra snr 9 til ventilasjonsrom
- 2015 – Montert nye postkasser i hovedoppgang
- 2015 – Byttet ut det øvre taket med blikk. Ny takluke til oppgang. Nytt sluk (østre) ny innsatssluk i det vestre.
- 2015 – Nye takluker til Snr 4, bekostet av snr 4.
- 2016 – Montert nye lamper i mellomgang oppgang samt ny belysning over postkasser

## Styrets arbeid

Det har hatt 3 styremøter og 1 generalforsamlinger. Styret har vært involvert i håndtering av følgende punkter:

- Jobbet med utfasing av oljefyr og etablering av elektrokjele eller annen varmekilde
- Innhentet vurderinger og tilbud på å gjøre fyringsanlegget mer driftssikkert.
- Innhente konkurrerende tilbud på utskifting R22 i varmegjenvinder.
- Bistått juridisk hjelp i forbindelse med tilbakeføring av parkeringstomten.
- Skiftet takpapp m/beslag på øvre tak.
- Skiftet takluke i oppgang
- Skiftet diverse belysning med jordfeil
- Avregnet varme og varmt / kaldt vann

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

- Bytte varmtvannsberedere (Vedtatt i ESEK møte 2015)
- Istandsetting / Rehabilitering av nedre tak. (Vedtatt i ESEK møte 2014)
- Utfasing av oljefyr (Vedtatt i ESEK møte 2014)
- Vurderinger rundt utskifting av ventilasjon
- Kloakksystemet – Bytte / rehab bunnledning under snr 17 + snr 9. (Vedtatt i ESEK møte 2015)
- Ventilasjonsanlegget - Nytt kjølemedium (Vedtatt i ESEK møte 2014)
- Besørge slettet tinglyste dokumenter som ikke lengre har noen verdi
- Asfaltering, etterslep forrige runde + rest areal + del av kommunens areal
- Jobbe med å få ekspropriert areal tilbakeført vederlagsfritt eller til takst.
- Alternativ til tilbakeføre tomt, kreve adkomstrett over kommunen og V210 ANS



- Rehabilitering av fasade. (Vedtatt i ESEK møte 2014 – TOK 450 + mva)
- Nye utelamper \* (Vedtatt i ESEK møte 2014 – TOK 38 + mva)
- Nye virksomhetsskilt. (Ny skilt plan vedtatt i ESEK møte 2013-04-23 – Nytt skilt ikke vedtatt)

\* Styret legger til grunn at kostnad til nye lamper vil bli noe dyrere enn tidligere vedtatt ettersom man nå vil velge led lamper fremfor vanlige lysrør / lyspærelamper).

Tiltak som er planlagt utført i kommende periode:

- Etablere brannstrategi for bygget (HMS krav)
- Lage en risikoberegning i forhold til brann
- Service hovedstrømbryter
- Hoveddør – Bytte dør hoved oppgang
- Grønt anlegget - Duk + bark

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Inntektene i 2015 var til sammen NOK 1.214.982,-.

### Kostnader

Driftskostnadene var i samme periode NOK 1.014.018,-.

### Resultat

Årets resultat etter finans på NOK 200.964,- som foreslås overført til egenkapitalen.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31. desember 2015 utover det som er budsjettet som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Ny vannmåler i 2013. Redusert restavfall kapasiteten og økt papir kapasiteten.

Eiendomsskatt er forventet å inntreffe fra likningsåret 2017 med sats 3 promille.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Styret har budsjettet med en stabil strømkostnader for 2016. Varmtvann produseres kun med strøm. Styret følger jevnlig med på statistikken over sameiets strømforbruk.

### Forsikring

Forsikring er redusert med ca 20 % fra 2015 som en del av prosessen med å innhente konkurrerende tilbud.



**Innskuddsrente (pr. 1.1.2015)**

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

**Felleskostnader**

Budsjettet er basert på uendrede fellesutgifter for 2016. Sameiet fakturerer a konto vann / varme / varmt vann som avregnes hvert år.

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

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

9. mars 2016  
Oslo, ~~25. februar 2015~~

Styret i Eierseksjonssameiet Griniveien 10

Anne Karin Gjørtz /s/

Bjørn Aahensen /s/

Thomas Rieber-Mohn /s/



Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Griniveien 10

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Griniveien 10 , som viser et overskudd på kr 202 077. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 regnskapsestimatene 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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Griniveien 10 pr 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

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

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. mars 2016

**BDO AS**

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

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


	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	829 056	832 056	865 000	828 700
Avgiftspliktige inntekter	3	273 585	245 737	225 000	250 000
Andre inntekter	4	112 340	74 500	0	36 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 214 982</b>	<b>1 152 293</b>	<b>1 090 000</b>	<b>1 114 700</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	5	-10 884	-5 356	-6 000	-6 240
Forretningsførerhonorar		-38 571	-40 664	-48 000	-39 720
Konsulenthonorar	6	-5 449	-71 524	-30 000	-38 280
Kontingenter		-1 090	-1 090	0	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-464 159	-823 306	-1 497 250	-1 036 250
Forsikringer		-24 813	-31 504	-34 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-71 038	-63 629	-70 000	-72 500
Energi/fyring	9	-138 130	-206 807	-268 500	-254 100
Andre driftskostnader	10	-259 884	-260 411	-241 600	-238 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 014 018</b>	<b>-1 504 291</b>	<b>-2 195 350</b>	<b>-1 716 590</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>200 964</b>	<b>-351 998</b>	<b>-1 105 350</b>	<b>-601 890</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 113	6 105	500	0
Finanskostnader		0	-561	-500	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 113</b>	<b>5 544</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>202 077</b>	<b>-346 454</b>	<b>-1 105 350</b>	<b>-601 890</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		152 150	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-296 527		
Udekket tap		0	-49 927		
Reduksjon udekket tap		49 927	0		

**BALANSE**

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	12	1 000	1 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 726	12 001
Kundefordringer		15 547	2 162
Tap på krav		0	-37 109
Kortsiktige fordringer	13	80 118	27 662
Driftskonto OBOS-banken		123 647	33 936
Innestående i andre banker		12 571	12 559
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>245 609</b>	<b>88 320</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>246 609</b>	<b>89 320</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		152 150	0
Udekket tap		0	-49 927
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>152 150</b>	<b>-49 927</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 308	5 242
Leverandørgjeld		78 669	124 538
Skyldig til offentlige myndigheter	14	10 481	7 914
Annen kortsiktig gjeld		0	1 553
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>94 458</b>	<b>139 247</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>246 609</b>	<b>89 320</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9. mars 2016

Styret i Eierseksjonssameiet Griniveien 10

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

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

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**ANTALL ANSATTE**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kaldt vann	20 796
Oppvarming	24 000
Felleskostnader	750 060
Varmtvann	34 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>829 056</b>

**NOTE: 3****AVGIFTSPLIKTIGE INNETEKTER**

Andel parkeringsinntekter	158 609
Garasjeleie	114 976
<b>SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNETEKTER</b>	<b>273 585</b>

**NOTE: 4****ANDRE INNETEKTER**

Erstatning	62 478
Korrigerings av inngående mva 2014	13 862
Vækerøveien 210 ANS, andel leie tomt	36 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>112 340</b>

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 884.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

HBRI AS	-5 449
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 449</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vann-Teknikk AS	-25 435
V-EI installasjon AS	-76 902
Alliero AS	-292 625
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-394 962</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-13 905
Drift/vedlikehold VVS	-55 292
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-464 159</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-28 224
Feieavgift	-342
Renovasjonsavgift	-42 472
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-71 038</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-92 707
Olje	-45 423
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-138 130</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-72 000
Driftsmateriell	-14
Vaktmestertjenester	-33 612
Renhold ved firmaer	-38 500
Snørydding/gressklipping	-41 650
Andre fremmede tjenester	-7 423
Telefon, annet	-737
Porto	-1 307
Bank- og kortgebyr	-2 163
Konstaterte tap	-62 478
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-259 884</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	307
Renter bank	13
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	591
Andre renteinntekter	203
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 113</b>

**NOTE: 12****AKSJER OG ANDELER**

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

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Korrigerings av inngående mva 2014, beløpet er mottatt i 2016	14 065
Vækerøvien 210 ANS, fakturert i 2016	36 000
Leie for desember, beløpet er mottatt i 2016	18 058
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	11 995
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>80 118</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

**NOTE: 14****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig mva. 6. T.	-10 481
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-10 481</b>



## BUDSJETT 2016

### KTO: INNTEKTER :

			Budsjett 2016	Mnd. Bud 2016
Fellesutgifter, kvartal	Kategori 101		750 000	62 500
Parkeringsinntekter, faste plasser	Kategori 002		110 000	9 167
Parkeringsinntekter, G-Park	Kategori 002		140 000	11 667
Akonto varme	Kategori 004		48 000	4 000
Akonto kaldt vann	Kategori 096		16 200	1 350
Akonto varmt vann	Kategori 134		14 500	1 208
Fellesutgifter - Extraordinære innbet	Kategori 101		-	-
Refusjon forsikring			-	-
Ref. leie grunn fra V210 - 50% av kost		3 000 12,00	36 000	3 000
Refusjon varmt vann			-	-
Andre inntekter			-	-
<b>SUM INNTEKTER :</b>			<b>1 114 700</b>	<b>92 892</b>

### KTO: KOSTNADER

		Frekvenskost:	Frekvens:	Års kost:	Mnd. Kost
5400 Personalkostnader		-	1,00	-	-
671 Revisor DBO		6 500	1,00	6 500	542
530 Styrehonorar / kostnader		-	1,00	-	-
670 Regnskapsfører HBR/OBOS		12 500	4,00	50 000	4 167
672 Andre honorarer / Juridisk bistand.		30 000	1,00	30 000	2 500
7501 Forsikring, bygg		30 000	1,00	30 000	2 500
7725 Kommunale avgifter		14 500	5,00	72 500	6 042
-		0	0,0	0	0
-		0	0,0	0	0
-		0	0,0	0	0
-		0	0,0	0	0
Avregning varmt vann		0	0,0	0	0
Drift & vedlikehold					
Av dette er utgjort større pensjonsarbeider (kto 6800)	926 250			1 036 250	86 354
Andre Driftskostnader				250 100	20 842
Energi kostnader				254 100	21 175
<b>SUM KOSTNADER :</b>				<b>1 729 450</b>	<b>144 121</b>
Renter - Inntekter				500	42
Renter - Kostnader				500	42
<b>RESULTAT :</b>				<b>-614 750</b>	<b>-51 229</b>

uten engangskostnader på 926 250 ville resultatet vært 311 500 26 956



## Noter budsjett Griniveien 10 - Ar: 2016

<b>KTO: NOTE 1 - Drift &amp; Vedlikehold :</b>				<b>Budsjett</b>	<b>Mnd. Bud</b>	
				<b>2016</b>	<b>2016</b>	
6600	Større rehab arbeider :		926 250	1,00	926 250	77 188
Bygg	Dr. sult kostnader forbundet med samlesut	25 000				
Bygg	Rehabilitering fasade	887 500				
Bygg	Rehabilitering tak + balk - flisde dekk	-				
VVS	Stifte ut andre lokale pumpeanlegg	-				
VVS	Varmtvannsbereider	62 500				
EL	Nye utelamper	98 250				
EL	Opplegg taklykte med bakking brannalarm	26 000				
VENT	Ombygg av anlegg fra R21	60 000				
6601	Drift & vedl. Bygninger :	30 000	1,00	30 000	2 500	
6602	Drift & vedl. VVS	35 000	1,00	35 000	2 917	
6603	Drift & vedl. EL	25 000	1,00	25 000	2 083	
6612	Drift & vedl. Ventilasjon	20 000	1,00	20 000	1 667	
6609	Drift & vedl. Branntavle	0	0,0	0	0	
6607	Drift & vedl. Kabelanlegg	0	0,0	0	0	
663	Egenandel forsikring	0	0,0	0	0	
-	-	0	0,0	0	0	
<b>TOTALER</b>				<b>-</b>	<b>1 036 250</b>	<b>86 354</b>

<b>KTO: NOTE 2 - Andre Driftskostnader</b>				<b>Budsjett</b>	<b>Mnd. Bud</b>	
				<b>2016</b>	<b>2016</b>	
651	Verktøy & Redskaper	0	0,0	0	0	
630	Lokalleie sameiemøter	0	0,0	0	0	
649	Leie av grunn OSL KOM 100 % av kost	6 000	12,00	72 000	6 000	
632	Bortkjøring søppel, Containerleie	5 000	1,0	5 000	417	
655	Driftsmateriell Lyspærer & sikringer	10 000	1,00	10 000	833	
674	Af.tj. Vaktmestertjeneste	5 000	12,00	60 000	5 000	
677	Renhold ved firma	2 900	12,00	34 800	2 900	
677	Matteleie	900	12,00	10 800	900	
678	Snebrøyting inkl strøing	34 000	1,00	34 000	2 833	
678	Bortkjøring / Flytting snø	5 000	2,00	10 000	833	
678	Feiing	9 000	1,00	9 000	750	
679	Andre fremmed tj.	0	0,0	0	0	
680	Kontor & Data rekvesita	0	0,0	0	0	
682	Trykksaker	0	0,0	0	0	
684	Aviser / tidsskrifter / literatur / HMS	0	0,0	0	0	
686	Møter	0	0,0	0	0	
637	Skadedyr	0	0,0	0	0	
687	Kostnader tillitsvalgte	0	0,0	0	0	
689	Andre kontorkostnader / dekket telefon	0	0,0	0	0	
689	Andre kontorkostnader / dekket telefon	0	0,0	0	0	
691	Telefon (SMS varsling fyrkjede)	1 000	1,0	1 000	83	
694	Porto	1 500	1,00	1 500	125	
710	Bilgodtgjørelse	0	0,0	0	0	
714	Andre reisekostnader	0	0,0	0	0	
741	Kontingenter (Roa Vel / Huseiernes landsforbund)	1 000	1,0	1 000	83	
777	Bank & gebyr	1 000	1,00	1 000	83	
783	Tap på fordringer (788 Avsetn. Ford)	0	0,0	0	0	
<b>TOTALER</b>				<b>-</b>	<b>250 100</b>	<b>20 842</b>



<u>KTO: NOTE 3 - Energi kostnader</u>		Budsjett		Mnd. Bud	
		2015		2016	
620	Måler : 810015202	9 800	12,00	117 600	9 800
622	Olje:	14 000	8,00	112 000	9 333
629	Service + reparasjon av fyrkjele / brenner + Start av kjele	24 500	1,00	24 500	2 042
<b>TOTALER</b>		-		<b>254 100</b>	<b>21 175</b>



**SAKER TIL ÅRSMØTE APRIL 2016:**

**Forslag 1) Etablering av nytt felles virksomhetsskilt mot Griniveien**

**Fremmet av: Styret**

Styret fremmer forslag for sameiermøtet på etablering av nytt fellesskilt der sameiet bekoster infrastruktur mens de enkelte bekoster eget virksomhetsskilt.

Styret har ikke tatt stilling til fremgangsmåte for hvem som får stå hvor på skiltet. Dette diskuteres på årsmøtet og vedtas ved flertall avstemning.

Styret har ikke tatt stilling til om det skal avkreves leie for å sette opp skilt på veggen. Dette diskuteres på årsmøtet og vedtas ved flertall avstemning.

Styrets innstilling: Saken fremmes for sameiermøtet for gjennomgang og beslutning.

**Forslag til vedtak:** Sameiet bekoster og etablerer infrastruktur for montering av skilt samt strøm frem til punkt ved skiltgruppen. De enkelte bekoster eget virksomhetsskilt.

**Forslag 2) Endring av fasade nå fasade rehabiliteres**

**Fremmet av: Styret**

Styret fremmer forslag for sameiermøtet på å glatte ut fasaden overflate der den har stukkatur i dag (avlange firkanter).

Kostnad for rehabilitering av fasade (vedtatt på sameiermøte i 2014) beløper seg til XXXXXX. Hvis fasaden skal «glattes ut» kommer det et tillegg på ca. XXXX. En søknadsprosess hvis dette anses som en fasade endring er beregnet til å koste ca NOK XXXXXX,-. Alle tall er eks mva

Styrets innstilling: Saken fremmes for sameiermøtet for gjennomgang og beslutning.

**Forslag til vedtak:** Når sameiet rehabiliterer fasaden skal all mur fasade sparkles ut slik at den fremstår som en jevn glatt overflate. I den grad tiltaket er søknadspliktig skal tiltaket søkes om hos Plan & Bygningsetaten.