



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 191 726  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FRØYHAGEN  
Forretningsadresse: c/o Viden Forvaltning AS  
Frida Hansens vei 5  
4016 STAVANGER

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2017

### 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, 11.08.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		483 709	419 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>483 709</b>	<b>419 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		479 266	363 917
<b>Sum kostnader</b>		<b>479 266</b>	<b>363 917</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 443</b>	<b>55 963</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		753	1 244
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>753</b>	<b>1 244</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>753</b>	<b>1 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 196</b>	<b>57 207</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 196</b>	<b>57 207</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 196</b>	<b>57 207</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 196</b>	<b>57 207</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 196	57 207
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 196</b>	<b>57 207</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 000	15 000
Andre fordringer		30 824	2 579
Sum fordringer		45 824	17 579
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		155 854	167 829
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		155 854	167 829
Sum omløpsmidler		201 678	185 408
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>201 678</b>	<b>185 408</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<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		153 357	148 161
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>153 357</b>	<b>148 161</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>153 357</b>	<b>148 161</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		33 488	20 756
Annen kortsiktig gjeld		14 834	16 491
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 322</b>	<b>37 247</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 322</b>	<b>37 247</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>201 678</b>	<b>185 408</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Frøyhagen**

**Velkommen til sameiermøte torsdag 9. mars 2017 kl. 1800 i Samfunnshuset.**

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 Frøyhagen 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 Frøyhagen  
avholdes torsdag 9. mars 2017 kl. 18:00 i Samfunnshuset.

---

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. ÅRSBERETNING FOR 2016**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vedtektsendring – ny § 22  
Lading av EL -bil

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Kverneland, 10.02.2017  
Styret i Sameiet Frøyhagen

Lars Johan Herrem /s/    Nikolina Marjanovic /s/    Liv Skretting /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Johan Herrem	Leirfenvegen 4
Styremedlem	Nikolina Marjanovic	Leirfenvegen 4
Styremedlem	Liv Skretting	
Varamedlem	Jan Reidar Øgreid	Leirfenvegen 4

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 Frøyhagen

Sameiet består av 17 seksjoner.

Sameiet Frøyhagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998191726, og ligger i TIME kommune med følgende adresse:

Leirfenvegen 4

Gårds- og bruksnummer :  
28 709

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 Frøyhagen 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 PWC Oslo.

### 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 483 709.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble opprettet en ekstra kategori på felleskostnader som skal løpe et år for å dekke inn en stor faktura fra Lyse. Andre inntekter består i hovedsak av antenneleie Telenor.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 479 266.

**Resultat**

Årets resultat på kr 5 196 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 153 356.

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 144 500.

**Kommunale avgifter i TIME kommune**

Det er budsjettert med en generell økning på 3,5% i forhold til innbetalte avgifter i 2016.

**Energikostnader**

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frøyhagen.

**Lån**

Sameiet Frøyhagen har ingen lån.



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

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar justeres i henhold til kontrakt 1.7.

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.

Kvernaland, 10-02.2017  
Styret i Sameiet Frøyhagen

Lars Johan Herrem

Nikolina Marjanovic Liv Skretting

Nikolina Marjanovic L. Skretting



6

## 1671 - SAMEIET FRØYHAGEN

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	468 132	404 880	421 000	467 000
Andre inntekter	3	15 577	15 000	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>483 709</b>	<b>419 880</b>	<b>436 000</b>	<b>482 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	4	-3 500	-3 375	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-37 255	-35 893	-37 149	-38 560
Konsulenthonorar	5	-3 135	-3 012	-2 000	-3 500
Drift og vedlikehold	6	-90 388	-86 030	-145 750	-144 500
Forsikringer		-22 704	-21 979	-24 176	-25 000
Kommunale avgifter	7	-92 280	-93 872	-97 156	-95 450
Energi/fyring		-113 136	-14 840	-20 000	-75 000
Kabel-/TV-anlegg		-30 843	-30 948	-30 948	-30 948
Andre driftskostnader	8	-86 025	-73 969	-69 550	-65 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-479 266</b>	<b>-363 917</b>	<b>-430 729</b>	<b>-482 158</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 443</b>	<b>55 963</b>	<b>5 271</b>	<b>-158</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	753	1 244	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>753</b>	<b>1 244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 196</b>	<b>57 207</b>	<b>5 271</b>	<b>-158</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 196	57 207		



7

1671 - SAMEIET FRØYHAGEN

BALANSE

EIENDELER	Note	2016	2015
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 167	0
Kundefordringer		15 000	15 000
Kortsiktige fordringer	10	23 657	2 579
Driftskonto OBOS-banken		81 830	94 335
Sparekonto OBOS-banken		74 024	73 494
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>201 678</b>	<b>185 408</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>201 678</b>	<b>185 408</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		153 357	148 161
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>153 357</b>	<b>148 161</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 834	15 995
Leverandørgjeld		33 488	20 756
Annen kortsiktig gjeld		0	496
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>48 322</b>	<b>37 247</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>201 678</b>	<b>185 408</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



8

Time, 10.2 2017,

STYRET I SAMEIET FRØYHAGEN

Lars Johan Herrem

Nikolina Marjanovic

Liv Skretting

**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**

Felleskostnader	262 128
Diverse	52 416
Diverse	46 728
Felleskostnader	75 948
Kabel-TV	30 912
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>468 132</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie	15 000
Korrigeringer på reskontro	577
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>15 577</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	3 500
---	-------



10

**NOTE: 5**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS

Andre konsulentonorarer -875

**SUM KONSULENTHONORAR -2 260**

**-3 135**

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-7 567

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-637

Drift/vedlikehold heisanlegg

-20 160

Drift/vedlikehold fyringsanlegg

-26 996

Drift/vedlikehold brannsikring

-4 398

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg

-22 000

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg

-6 518

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

-2 113

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

**-90 388**

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift

-21 103

Avløpsavgift

-39 537

Renovasjonsavgift

-31 640

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER**

**-92 280**

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer

-1 646

Vaktmestertjenester

-39 250

Renhold ved firmaer

-40 883

Trykksaker

-499

Porto

-1 538

Bank- og kortgebyr

-2 210

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

**-86 025**

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken

164

Renter av sparekonto i OBOS-banken

530

Renter av for sent innbetalte felleskostnader

59

**SUM FINANSINNTEKTER**

**753**

**NOTE: 10**

**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)

23 657

**SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER**

**23 657**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.



||

	BO1671	NÆ1671	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	392 184	75 948	468 132
ANDRE INNEKTER	7 256	8 321	15 577
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>399 440</b>	<b>84 269</b>	<b>483 709</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
REVISJONSHONORAR	-1 620	-1 880	-3 500
FORR.FØRERHONORAR	-17 248	-20 007	-37 255
KONSULENTHONORAR	-2 665	-470	-3 135
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-90 388	0	-90 388
FORSIKRINGER	-22 704	0	-22 704
KOMMUNALE AVGIFTER	-59 718	-32 562	-92 280
ENERGI / FYRING	-113 136	0	-113 136
KABEL- / TV-ANLEGG	-30 843	0	-30 843
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 745	-2 280	-86 025
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-422 067</b>	<b>-57 199</b>	<b>-479 266</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-22 628</b>	<b>27 070</b>	<b>4 443</b>
<b>FINANSINNEKTK/KOSTNAD</b>			
FINANSINNEKTER	380	373	753
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>380</b>	<b>373</b>	<b>753</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-22 247</b>	<b>27 443</b>	<b>5 196</b>



Til Sameiermøtet i Sameiet Frøyhagen

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Sameiet Frøyhagens årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 196. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Frøyhagen

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Frøyhagen

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *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 bokføringsskikk i Norge.

---

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 14. februar 2017  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## Orientering om sameiets drift

### Styrets arbeid

#### 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 Landbruksforsikring med polisenummer 23568586. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



15

Vedlegg 1

### **Vedtaksendring**

#### **Forslag til ny §22 Lading av EL bil**

Sameier som ønsker å få lagt opp kurs for lading av elbil, på sin tildelte parkeringsplass, må søke styret skriftlig om dette. Installering av kurs med strømmåler, og eventuell oppkoblingsavgift til sameiet, bekostes av den sameieren det gjelder.

Alt av installasjon/ utstyr skal være gjort av godkjent firma med nødvendige attester på at dette er utført etter gjeldende forskrifter.