



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 992 277 297 |
| Organisasjonsform: | Eierseksjonssameie |
| Foretaksnavn: | LABAKKEN BOLIGSAMEIE |
| Forretningsadresse: | Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL |

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: | Heftye Rolf Erik |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 30.04.2017 |

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, 25.09.2019



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|-------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 939 454 | 905 856 |
| Sum inntekter | | 939 454 | 905 856 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 11 405 | 10 735 |
| Annen driftskostnad | 2,3,4 | 872 821 | 858 215 |
| Sum kostnader | | 884 226 | 868 949 |
| Driftsresultat | | 55 228 | 36 907 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 959 | 4 033 |
| Sum finansinntekter | | 2 959 | 4 033 |
| Annen rentekostnad | | 0 | 47 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 47 |
| Netto finans | | -2 959 | -3 985 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 58 187 | 40 892 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 58 187 | 40 892 |
| Årsresultat | | 58 187 | 40 893 |
| Totalresultat | | 58 187 | 40 892 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 58 187 | 40 893 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 58 187 | 40 893 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 7 100 | 0 |
| Andre fordringer | | 34 191 | 91 785 |
| Sum fordringer | | 41 291 | 91 785 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 531 898 | 427 547 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 531 898 | 427 547 |
| Sum omløpsmidler | | 573 189 | 519 332 |
| SUM EIENDELER | | 573 189 | 519 332 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 406 406 | 348 219 |
| Sum opptjent egenkapital | | 406 406 | 348 219 |
| Sum egenkapital | | 406 406 | 348 219 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 101 892 | 121 707 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 062 | 1 804 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 62 830 | 47 601 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 166 784 | 171 113 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 166 784 | 171 113 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 573 189 | 519 332 |



ÅRSREGNSKAP

LABAKKEN BOLIGSAMEIE 2016

Org. nr. 992 277 297



Utarbeidet av:



Arendal Boligbyggelag
Malmbryggen, Vestegate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.hhl.no

Bankforbindelse: Nordica
Org.nr.: NO 951 768 463 MVA
Del av Norske Boligbyggelag





Styrets årsberetning 2016.

for virksomheten i

LABAKKEN BOLIGSAMEIE.

Virksomhetens art og tilholdssted

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet ligger i Tvedestrand kommune.

Sameiets styre pr. 31.12.2016

| | |
|-------------|----------------------|
| Styreleder | Rolf Erik Heftye |
| Styremedlem | Tellef Apland |
| Styremedlem | Paula Marie Berntzen |
| Styremedlem | Ola Haugen |

Sameiets styre iflg Brønnøysundregistrene:

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Styreleder | Rolf Erik Heftye |
| Styremedlem | Harald Woxmyhr |
| Styremedlem | Svenn Roar Larsen |
| Styremedlem | Anne-Margareth Portocarrero |
| Styremedlem | Johan Andreas Fokkens |

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Rettvisende oversikt/redegjørelse for årsregnskapet

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en tilfredsstillende beskrivelse av sameiets stilling ved årsskiftet. Sameiets inntekter er endret fra kr 905.856,- i 2015 til kr 939.454,- i 2016. Årsresultatet er endret fra 40.893,- i 2015 til kr 58.187,- i 2016. Sameiet har tilfredsstillende likviditet.

Fortsatt drift

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

Sameiet har frie disponible midler med kr 406.406,-

Sameiets egenkapital er på kr 406.406,-

Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

4



Sameiet har ikke foretatt avsetning til fremtidig vedlikehold i regnskapet. I h.h.t sameiets vedtekter er seksjonseierne pliktige til å dekke disse utgiftene i fremtiden. Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet.

Arbeidsmiljø/likestilling/ytre miljø

Sameiet har ingen faste heltidsansatte, men har arbeidsgiveransvar for deltidsansatte. Arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Sameiets styre består av 1 kvinnelig representant og 3 mannlige representanter. Sameiet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Tvedestrand, den 6. april 2017

Styret i Labakken Boligsameie

Rolf Erik Heftye
Styreleder

Tellef Apland
styremedlem

Paula Marie Berntzen
styremedlem

Ola Haugen
Styremedlem

REIDAR SUNDIN
STYREMEDLEM



Resultatregnskap 2016

| | Note | Regnskap 2016 | Regnskap 2015 | Budsjett 2016 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter fellesutgifter | | 614 544 | 614 544 | 645 288 |
| Inntekter a-konto | | 201 310 | 167 712 | 198 600 |
| Innbetalt tv og internett | | 73 200 | 73 200 | 73 200 |
| Til bedring av disponible midler | | 50 400 | 50 400 | 50 400 |
| Sum inntekter | | 939 454 | 905 856 | 967 488 |
| Driftskostnader | | | | |
| Lønnskostnader | 1 | 11 405 | 10 735 | 11 410 |
| Revisjonshonorar | 2 | 6 125 | 5 938 | 7 000 |
| Årskontigent boligbyggelag | | 6 000 | 5 600 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar bbl | | 37 821 | 35 679 | 37 820 |
| Kommunale avgifter | | 266 211 | 267 211 | 273 000 |
| Tv og internett utgifter | | 76 223 | 73 656 | 73 200 |
| Forsikring | | 45 651 | 43 446 | 45 000 |
| Vedlikehold | 3 | 146 407 | 130 346 | 94 658 |
| Elektrisk energi | | 263 059 | 224 416 | 250 000 |
| Andre driftskostnader | 4 | 25 324 | 71 923 | 143 400 |
| Sum driftskostnader | | 884 226 | 868 949 | 941 488 |
| Driftsresultat | | 55 228 | 36 907 | 26 000 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | |
| Renteinntekter | | 2 959 | 4 033 | 4 000 |
| Rentekostnad | | 0 | 47 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -2 959 | -3 985 | -4 000 |
| Årsresultat | | 58 187 | 40 893 | 30 000 |
| Overført opptjent egenkapital | | 58 187 | 40 893 | 0 |
| Sum disponert | | 58 187 | 40 893 | 0 |

85 LABAKKEN BOLIGSAMEIE

6



Balanse

| | Note | Balanse 31.12.16 | Balanse 31.12.15 |
|----------------------------|------|---------------------|---------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 7 100 | 0 |
| Andre fordringer | | 34 191 | 91 785 |
| Innestående på driftskonto | | 531 898 | 427 547 |
| Sum omløpsmidler | | 573 189 | 519 332 |
| SUM EIENDELER | | 573 189 | 519 332 |

85 LABAKKEN BOLIGSAMEIE

7


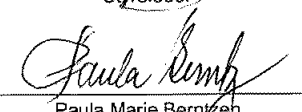



Balanse

| | Note | Balanse 31.12.16 | Balanse 31.12.15 |
|---------------------------------------|------|---------------------|---------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | 5 | 406 406 | 348 219 |
| Sum egenkapital | | 406 406 | 348 219 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 31 608 | 11 719 |
| Leverandørgjeld | | 101 892 | 121 707 |
| Skyldig off. avgifter | | 2 062 | 1 804 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 1 222 | 1 150 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 30 000 | 34 732 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 166 784 | 171 113 |
| Sum gjeld | | 166 784 | 171 113 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 573 189 | 519 332 |

LABAKKEN BOLIGSAMEIE

Sted: Tvedestrand, dato: 04/12/2017

| | | |
|---|---|--|
|  Rolf Erik Høyve Styreleder |  Tellef Aplan Styremedlem |  Ola Haugen Styremedlem |
|  Paula Marie Bernzen Styremedlem |  REIDAR SUNDIN STYREMEDLEM | |

85 LABAKKEN BOLIGSAMEIE

8



Noter LABAKKEN BOLIGSAMEIE

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter.

Det vil også være informasjon om sameiets økonomi i styrets årsberetning. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Lønnskostnader

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 5120 Ekstrahjelp | 8 925 | 8 400 |
| 5150 Opptjente feriepenger | 1 071 | 1 008 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 1 258 | 1 184 |
| 5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger | 151 | 142 |
| Sum | 11 405 | 10 735 |

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Revisjonshonorar

| | 2016 | 2015 |
|---------------|--------------|--------------|
| 6700 Revisjon | 6 125 | 5 938 |
| Sum | 6 125 | 5 938 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold Bygg | 16 618 | 36 405 |
| 6602 Vedlikehold Elektro | 75 079 | 18 675 |
| 6603 Vedlikehold Rør | 30 000 | 23 726 |
| 6604 Vedlikehold Utvendig | 2 276 | 9 814 |
| 6605 Vedlikehold Heis | 22 434 | 31 727 |
| 6660 Forsikringskader andre selskaper | 0 | 10 000 |
| Sum | 146 407 | 130 346 |

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.



Noter LABAKKEN BOLIGSAMEIE

Note 4 - Andre driftskostnader

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 6619 Andre driftskostnader | 4 613 | 24 420 |
| 6620 Snørydding | 13 750 | 11 250 |
| 6621 Alarmkostnader | 0 | 6 125 |
| 6761 Vaktmestertjeneste andre | 0 | 21 115 |
| 6825 Kommunikasjon | 5 000 | 5 000 |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 0 | 200 |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 1 962 | 3 813 |
| Sum | 25 324 | 71 923 |

Note 5 - Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2016 | Regnskap 2015 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital 01.01 | 348 219 | 307 326 |
| Årets resultat | 58 187 | 40 893 |
| Sum egenkapital 31.12 | 406 406 | 348 219 |



Til Sameiermøtet i Labakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Labakken Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 58 187. 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 og budsjettallene, 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.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Labakken Boligsameie

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 regnskapestimatene 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 rettvissende 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)

12



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Labakken Boligsameie

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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Arendal, 6. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor

(3)