



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 759 137  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TORVET 4/6  
Forretningsadresse: 1706 SARPSBORG

### 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: Ingvar Høstbjør  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2017

### 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, 03.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 003 031	1 055 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 003 031</b>	<b>1 055 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	583 396	570 381
<b>Sum kostnader</b>		<b>583 396</b>	<b>570 381</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>419 635</b>	<b>484 755</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 687	854
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 687</b>	<b>854</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 687</b>	<b>854</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>421 322</b>	<b>485 610</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>421 322</b>	<b>485 610</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>421 322</b>	<b>485 610</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>421 322</b>	<b>485 610</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>421 322</b>	<b>485 610</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		247 494	323 184
Sum fordringer		247 494	323 184
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 190 073	1 653 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 190 073	1 653 340
Sum omløpsmidler		2 437 567	1 976 524
SUM EIENDELER		2 437 567	1 976 524
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	2 385 030	1 963 708
Sum opptjent egenkapital		2 385 030	1 963 708
Sum egenkapital		2 385 030	1 963 708
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Leverandørgjeld		52 538	
Annen kortsiktig gjeld			12 816
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 538</b>	<b>12 816</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 538</b>	<b>12 816</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 437 568</b>	<b>1 976 524</b>



## Sameiet Torvet 4/6

## Noter til regnskapet for 2016

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring av leie skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Sameiet har for tiden ingen varige driftsmidler

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Sameiet Torvet 4/6

Noter til regnskapet for 2016

## Note 1 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 01.01.2016</b>	1 963 708	1 963 708
Årets resultat	421 322	421 322
<b>Egenkapital 31.12.2016</b>	<b>2 385 030</b>	<b>2 385 030</b>

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Sameiet har ingen ansatte.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2016	2015
Revisjon	20 000	6 250
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>20 000</b>	<b>6 250</b>



**Sameiet Torvet 4/6**

**ÅRSBERETNING FOR 2016**

**Virksomhetens art og hvor den drives**

Sameiet ble stiftet den 21. august 2000 med formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Torvet 4/6 i Sarpsborg kommune, bestående av 19 eierseksjoner, herav 7 næringsseksjoner utleid til kontorer og forretningslokale. Virksomheten er registrert som et eierseksjonssameie i Enhetsregisteret.

**Drift**

På årsmøte tilbake i 2012 ble det besluttet å øke inntektene fra boligseksjonene grunnet økte fellesutgifter til boligseksjoner. Dette har i årene 2013 t.o.m. oktober 2016 blitt opprettholdt. I forbindelse med styremøte den 5/10-2016 ble det vedtatt å redusere innbetaling til fellesutgifter proratisk. Reduksjonen ble bestemt gjeldene fra 1/11-2016.

Det er løpende fokus på kostnadssiden, og dette vises ved at disse kun har en økning med kr. 13 016,- i 2016. Summen av dette er i stor grad medvirkende til å opprettholde et godt driftsresultat, og en meget god egenkapital og likviditet.

Med bistand fra ProsjektForum AS er det utarbeidet en vedlikeholdsplan som vil bli gjennomført over en treårs periode. I det alt vesentlig grad består den i å sikre tak og vegger mot vanninntrenging.

Kostnaden er beregnet til ca. kr.: 1 150 000,-

Årsregnskapet for 2016 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

**Likestilling**

Det er likestilling mellom kjønnene i sameiets styre. En av tre medlemmer i styret er kvinner, i tillegg til begge varamedlemmene. Det er derfor ikke iverksatt tiltak eller planlagt tiltak for å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

**Ytre miljø**

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø.

**Økonomisk resultat**

Regnskapet viser et overskudd, med kr. 421 322,- som overføres annen egenkapital.

Sarpsborg, 12.05.2017

Ingvar Høstbjør (sign.)  
styreleder

Toril Strømsæther (sign.)  
styremedlem

Trond Ludvigsen (sign.)  
styremedlem



### Resultatregnskap

Sameiet Torvet 4/6

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2016	2015
Annen driftsinntekt		1 003 031	1 055 136
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 003 031</b>	<b>1 055 136</b>
Annen driftskostnad	2	583 396	570 381
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>583 396</b>	<b>570 381</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>419 635</b>	<b>484 755</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		1 687	854
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 687</b>	<b>854</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>421 322</b>	<b>485 610</b>



**Balanse**

Sameiet Torvet 4/6

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		247 494	323 184
<b>Sum fordringer</b>		<u>247 494</u>	<u>323 184</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 190 073	1 653 340
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>2 437 567</u>	<u>1 976 524</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>2 437 567</u>	<u>1 976 524</u>





## Balanse

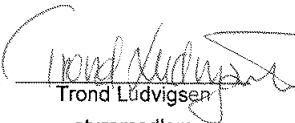
Sameiet Torvet 4/6

Egenkapital og gjeld	Note	2016	2015
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	2 385 030	1 963 708
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 385 030</b>	<b>1 963 708</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 385 030</b>	<b>1 963 708</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 538	0
Annen kortsiktig gjeld		0	12 816
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 538</b>	<b>12 816</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 538</b>	<b>12 816</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 437 568</b>	<b>1 976 524</b>

Sarpsborg, 12.05.2017  
Styret i Sameiet Torvet 4/6

  
Ingvar Høstbjør  
styreleder

  
Toril Strømsæther  
styremedlem

  
Trond Ludvigsen  
styremedlem



Til Sameiermøtet i Sameiet Torvet 4/6

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Sameiet Torvet 4/6s årsregnskap som viser et overskudd på kr 421 322. 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, Kalnesveien 5, NO-1712 Grålum  
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 - Sameiet Torvet 4/6

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 regnskapsestimatene 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 modifierer 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 Torvet 4/6



### *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 bokførings-skikk i Norge.

Sarpsborg, 12. mai 2017  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Dag Olav Haugen  
Statsautorisert revisor