



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 314 427
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NILSEMARKA SAMEIE
Forretningsadresse: Nilsemarka 1
3470 SLEMMESTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Revisorforum AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 772 888	3 689 185
Sum inntekter		3 772 888	3 689 185
Kostnader			
Lønnskostnad	2	825 474	789 996
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	33 694	23 894
Annen driftskostnad	2	5 029 156	1 960 688
Sum kostnader		5 888 324	2 774 579
Driftsresultat		-2 115 436	914 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 278	12 873
Sum finansinntekter		13 278	12 873
Netto finans		13 278	12 873
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 102 158	927 479
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 102 158	927 479
Årsresultat		-2 102 158	927 479
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 102 158	927 479
Totalresultat		-2 102 158	927 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 102 158	927 479
Sum overføringer og disponeringer		-2 102 158	927 479



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	129 256	142 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		64 339	35 833
Sum varige driftsmidler		193 595	178 233
Sum anleggsmidler		193 595	178 233
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4		109 085
Sum fordringer			109 085
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	1 222 622	3 208 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 222 622	3 208 392
Sum omløpsmidler		1 222 622	3 317 477
SUM EIENDELER		1 416 217	3 495 710
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 134 248	3 236 406
Sum opptjent egenkapital		1 134 248	3 236 406



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital		1 134 248	3 236 406
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 984	
Skyldige offentlige avgifter		12 051	9 316
Annen kortsiktig gjeld		267 934	249 988
Sum kortsiktig gjeld		281 969	259 304
Sum gjeld		281 969	259 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 416 217	3 495 710



Resultatregnskap			
NILSEMARKA SAMEIE			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftsinntekt		3 772 888	3 689 185
Sum driftsinntekter		3 772 888	3 689 185
Lønnskostnad	2	825 474	789 996
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	33 694	23 894
Annen driftskostnad	2	5 029 156	1 960 688
Sum driftskostnader		5 888 324	2 774 579
Driftsresultat		-2 115 436	914 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 278	12 873
Resultat av finansposter		13 278	12 873
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 102 158	927 479
Ordinært resultat		-2 102 158	927 479
Årsresultat		-2 102 158	927 479
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	927 479
Overført fra annen egenkapital		2 102 158	0
Sum overføringer		-2 102 158	927 479



Balanse			
NILSEMARKA SAMEIE			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	129 256	142 400
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		64 339	35 833
Sum varige driftsmidler		193 595	178 233
Sum anleggsmidler		193 595	178 233
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	0	109 085
Sum fordringer		0	109 085
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 222 622	3 208 392
Sum omløpsmidler		1 222 622	3 317 477
Sum eiendeler		1 416 217	3 495 710
NILSEMARKA SAMEIE		Side 2	



Balanse			
NILSEMARKA SAMEIE			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 134 248	3 236 406
Sum opptjent egenkapital		1 134 248	3 236 406
Sum egenkapital		1 134 248	3 236 406
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 984	0
Skyldig offentlige avgifter		12 051	9 316
Annen kortsiktig gjeld		267 934	249 988
Sum kortsiktig gjeld		281 969	259 304
Sum gjeld		281 969	259 304
Sum egenkapital og gjeld		1 416 217	3 495 710
Slemmestad, 25.01.2018 Styret i NILSEMARKA SAMEIE			
_____ Kristi Johanne Briskodden styreleder		_____ Christian Klingenberg nestleder	
_____ Per H. Sellæg styremedlem		_____ Ole Martin Sivertsen styremedlem	
_____ Marit Gano styremedlem			
NILSEMARKA SAMEIE			Side 3



NILSEMARKA SAMEIE

Organisasjonsnummer: 971 314 427

ÅRSBERETNING FOR 2017

1. Virksomhetens art og lokalisering

Virksomheten er et boligsameie med 121 seksjonseiere. Sameiet, gnr. 38 bnr. 166 i Røyken kommune, med adresse Nilsemarka 1 – 8, 3470 Slemmestad.

2. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling.

Sameiet har en egenkapital på 80,08 % i 2017 mot 92,58 % i 2016.

3. Fortsatt drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av sameiet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Regnskapet for 2017 viser et på underskudd på kr. 2.102.158,- som foreslås overført fra annen egenkapitalen. Underskuddet skyldes i all vesentlighet vedlikehold av blokkene som er kostnadsført i regnskapet med kr. 3.546.736.

4. Arbeidsmiljø

Styret jobber kontinuerlig med HMS arbeidet og mener at arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende.

5. Ytre miljø

Styret anser at selskapet ikke forurensar det ytre miljø.

6. Likestilling

Selskapet har 2 ansatte hvor kvinne- og mannsandelen er 50/50. Styret har ut i fra vurdering av sameiets størrelse, antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak i forhold til likestilling.

7. Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 6 styremøter i perioden, men styremedlemmene har løpende intern mail kontakt vedrørende driften, henvendelser fra seksjonseiere, samt oppfølging etc.

8. Øvrige forhold

Fellesarealer, bygninger og uteområder:

1. Pumpehuset ble ferdigstilt og vi fikk utbetalt kr 224 000,- fra If forsikring.
2. Kameraovervåkning av parkeringsplassen ble montert og det ble bygget et rom for plassering av tilhørende utstyr. Her måtte også taket på et par garasjer tettes for å kunne oppbevare utstyret tørt. Kamera overvåkning kom på kr 65.000,-, Takreparasjon kom på kr 19.000,-. Kostnaden ligger inne i utearealet
3. Mange sameiere har nå malt terrassene sine og utgifter til maling kom på kr 40.000,-.
4. Det ble montert nye lamper over innegarasjen og over Tilfen, dette kostet kr 40.000,-



5. Det ble skiftet ut 5 endevegger som til sammen kom på kr. 3.323.000,- en overskridelse på kr 823.000,-. Overskridelsen skyldes blant annet at budsjettet ble satt opp før arbeidet med å hente inn anbud var startet. De innleverte anbudene hadde også regnet feil på størrelsen på veggene og vi måtte etterbestille flere plater. I tillegg hadde den ene endeveggen på gul blokk råteskader langt ned i bakken. Det måtte derfor legges inn en del ekstra jobb for å få veggen i stand. Nilsemarka Sameie sparte en god del kostnader på at vaktmesteren kjørte asbestplatene på fyllinga gratis. Han kjørte 25-30 tonn plater på henger til Follestad med egen bil.
6. Nilsemarka Sameie har byttet forsikringsselskap fra If forsikring til Gjensidige Forsikring ASA. Betingelsene er bedre både på premie ca kr 150.000,- å spare i året og på egenandel ved skade før kr 26.000,- nå kr 10.000,-.

Regnskap og budsjett 2017:

Tallene er rundet opp til nærmeste 1.000.

Driftsresultatet ble kr 2.102.000,- som er kr 430.000,- bedre enn budsjett.

Totale inntekter ble kr 3.773.000,- som er kr 47.000,- høyere enn budsjett.

Totale driftskostnader ble kr 4.613.000,- som er kr 537.000,- lavere enn budsjett.

De største ikke budsjetterte kostnadene var nøkler/fjernåpner med kr 11.000,-.

De største besparelser i forhold til budsjett var elektrisitet med kr 84.000,-, personalkostnader med kr 64.000,-.

De største budsjetterte kostnadene var vedlikehold blokker med kr 3.547.000,- hvorav kr 3.323.000,- var plater og arbeid til nye endevegger på blokkene som er kr 823.000,- høyere enn budsjett.

Regnskapet for 2017 viser et på underskudd på kr 2.102.000,-.

Spare/vedlikeholds kontoen økte som budsjettert med kr 731.000,-.

Forsikringen ble byttet ut fra If til Gjensidige fra 1.10.2017.

Regnskapet viser en kostnad på forsikring med kr 385.000,- som er kr 25.000,- høyere enn budsjett.

Forsikring:

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige ASA

Forretningsfører:

Forretningsfører har vært Wenche Holst Karlsen.

Revisor:

Revisor har vært Revisorforum AS i Asker.

Slemmestad, 25. januar 2018

Styret i Nilsemarka Sameie

Kristi Johanne Briskodden
Styreleder

Christian Klingenberg
Styrenestleder

Per H. Sellæg
Styremedlem

Ole Martin Sivertsen
Styremedlem

Marit Gano
Styremedlem



Nilsemarka Sameie

Organisasjonsnr.: 971 314 427

Noter til regnskapet pr. 31. desember 2017.

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Ansatte, Godtgjørelser mv.

Lønnskostnader består av følgende poster:	2017	2016
Lønninger og honorarer	722 132	723 920
Refusjon av sykepenger	-7 384	-55 000
Arbeidsgiveravgift	95 633	104 701
Andre personalkostnader OTP	15 093	16 375
Sum lønnskostnader	825 474	789 996

Gjennomsnittlig antall ansatte	2	2
Antall årsverk	1	1

Godtgjørelser	Styret	Styret
Styrchonorar ledere	75 216	73 404
Øvrig godtgjørelse styre og utvalg	56 253	59 896
Sum godtgjørelser	131 469	133 300

Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredstiller kravene i loven.

Revisor

Revisjonshonorar er kostnadsført for 2017 med kr. 24.687,50 inkl. mva.

I tillegg kommer konsulentbistand ved revisor med utarbeidelse av årsregnskapet med kr. 10.312,50 inkl. mva

Note 3 - Varige driftsmidler

	Snoresere	Traktor	Nybygg	Feiemaskin	Gressklip
	1201 Honda 760 TS 204	Valtra A75	1100 Nybygg .00	Dalen Feie	1205 Husq
	01.12.2006				
	1200 Sisu 220				
	01.12.2005	01.01.2006	01.11.2007		
Anskaffelseskost 01.01	75 740	446 250	262 887	784 877	1 569
Tilgang i året til anskaffelseskost	0	0	0	0	49
Avgang i året til anskaffelseskost	0	0	0	0	
Anskaffelseskost 31.12	75 740	446 250	262 887	784 877	1 618
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-75 740	-446 250	-133 631	-28 667	-9
Balanseført verdi pr. 31.12	0	0	129 256	756 210	1 609
Årets avskrivninger	0	0	13 144	10 806	9

Årlig avskrivning for nybygg er 5%, og for øvrige driftsmidler 20% av anskaffelsverdien.



Sum

3 063 768
49 000
0
3 112 768
-618 292
2 494 476
33 694



Note 4 - Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er vurdert til pålydende og vurdert for tap.

Note 5 - Antall sameiere

Selskapets sameiere er:	Sameier	Eierandel
Antall sameiere som ikke har eierandel over 20%	121	100 %
Sum	121	100 %

Note 6 - Bundne midler

I posten inngår bundet bankinnskudd skattetrekk med kr. 102,30. Termin 6 er betalt før årsslutt.





Eilev Stuverud
Registrert revisor
Aut. regnskapsfører
Medlem av
Den norske Revisorforening
Telefon: 906 62 852

Eli Kristin Stuverud
Aut. regnskapsfører
Medlem av
Regnskap Norge
Telefon: 924 17 454

Revisorforum AS
Gml. Drammensvei 227, L383 Asker
E-mail: revisorforum@revisorforum.no
Hjemmeside: www.rforum.no
Foretaksreg: 984 040 997 MVA

Til generalforsamlingen i

Nilsemarka Sameie
Røyken

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nilsemarka Sameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 2.102.158. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlaget 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 regnskapet*. 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styrets 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.

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 avvildet.

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, feilpresentasjoner 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 selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi hensiktsmessigheten av de anvendte regnskapsprinsippene, og rimeligheten av regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, 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 selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi regnskapets totale presentasjon, struktur og innhold, 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.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

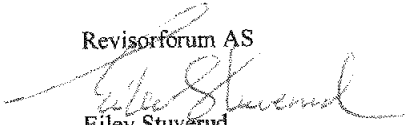
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Asker, 15. februar 2018

Revisorforum AS



Eilev Stuverud
Registrert revisor