



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	913 601 556
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET OSETOPPEN 1
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:	Svantesen Svein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2017

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		300 000	299 556
Sum inntekter		300 000	299 556
Kostnader			
Lønnskostnad	1	7 846	7 846
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	4 500	4 500
Annen driftskostnad	2,3,4	249 619	280 838
Sum kostnader		261 965	293 185
Driftsresultat		38 035	6 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24	35
Sum finansinntekter		24	35
Annen rentekostnad		0	172
Sum finanskostnader		0	172
Netto finans		-24	137
Ordinært resultat før skattekostnad		38 059	6 235
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 059	6 235
Årsresultat		38 058	6 235
Totalresultat		38 059	6 235
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 058	6 235
Sum overføringer og disponeringer		38 058	6 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	36 000	40 500
Sum varige driftsmidler		36 000	40 500
Sum anleggsmidler		36 000	40 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		15 499	14 381
Sum fordringer		15 499	14 381
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		72 241	37 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 241	37 728
Sum omløpsmidler		87 740	52 109
SUM EIENDELER		123 740	92 609
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	114 008	75 950
Sum opptjent egenkapital		114 008	75 950
Sum egenkapital		114 008	75 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 542	11 120
Annen kortsiktig gjeld		7 190	5 540
Sum kortsiktig gjeld		9 732	16 660
Sum gjeld		9 732	16 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 740	92 609



ÅRSREGNSKAP

SAMEIET OSETOPPEN 1 2016

Org. nr. 913 601 556



Utarbeidet av:



Arendal Boligbyggelag

Arendal Boligbyggelag
Malmfrøgtens Vestergate 1
8110 Arendal

Tlf. 800 11 99 34 20
E-post: info@arendalbolig.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr. NO 913 601 556 MVA
111101 Nordea Boligbyggelag





Styrets årsberetning 2016.

for virksomheten i

Sameiet Osetoppen 1.

Virksomhetens art og tilholdssted

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

Sameiet ligger i Froland kommune.

Sameiets styre pr. 31.12.2016

Styreleder	Svein Svantesen
Styremedlem	Reidar Østby
Styremedlem	Karen Johanne Kittelsen
Varamedlem	Ivar Solheim

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 299.556,- i 2015 til kr 300.000,- i 2016. Årsresultatet er endret fra kr 6.235,- i 2015 til kr 38.058,- 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 78.008,-

Sameiets egenkapital er på kr 114.008,-

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

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 2 mannlige representanter. Sameiet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Froland, den 07.07.17

Styret i Sameiet Osetoppen 1

Svein Svantesen
Styreleder

Reidar Østby
styremedlem

Karen Johanne Kittelsen
styremedlem



Resultatregnskap 2016

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		300 000	277 056	302 400
Andre innbetalinger		0	22 500	0
Sum inntekter		300 000	299 556	302 400
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	7 846	7 846	7 846
Revisjonshonorar	2	4 375	6 938	7 000
Årskontigent boligbyggelag		3 600	3 360	3 600
Avskrivninger	5	4 500	4 500	0
Forretningsførerhonorar bbl		38 556	37 800	38 556
Kommunale avgifter		32 781	32 136	33 000
Tv og internett utgifter		73 917	72 232	72 232
Forsikring		22 076	24 611	24 000
Vedlikehold	3	34 949	51 363	54 741
Elektrisk energi		10 381	8 393	10 000
Andre driftskostnader	4	28 984	44 005	32 525
Sum driftskostnader		261 965	293 185	283 500
Driftsresultat		38 035	6 371	18 900
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		24	35	500
Rentekostnad		0	172	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-24	137	-500
Årsresultat		38 058	6 235	19 400
Overført opptjent egenkapital		38 058	6 235	0
Sum disponert		38 058	6 235	0

141 Sameiet Osetoppen 1

8



Balanse

	Note	Balanse 31.12.16	Balanse 31.12.15
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	36 000	40 500
Sum anleggsmidler		36 000	40 500
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		15 499	14 381
Innestående på driftskonto		72 241	37 728
Sum omløpsmidler		87 740	52 109
SUM EIENDELER		123 740	92 609

141 Sameiet Osetoppen 1

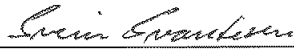
9




Balanse			
	Note	Balanse 31.12.16	Balanse 31.12.15
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	114 008	75 950
Sum egenkapital		114 008	75 950
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 148	3 920
Leverandørgjeld		2 542	11 120
Annen kortsiktig gjeld		1 042	1 620
Sum kortsiktig gjeld		9 732	16 660
Sum gjeld		9 732	16 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 740	92 609

Sameiet Osetoppen 1

Sted: Froland, dato: 04.04.17


Svein Svantesen
Styreleder


Karen Johanne Kittelsen
Styremedlem


Reidar Østby
Styremedlem

141 Sameiet Osetoppen 1

10



Noter Sameiet Osetoppen 1

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
5210 Fri telefon	1 000	1 000
5300 Styrehonorar	6 000	6 000
5400 Arbeidsgiveravgift	846	846
Sum	7 846	7 846

Det er ingen faste ansatte i sameiet.

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

Note 2 - Revisjonshonorar

	2016	2015
6700 Revisjon	4 375	6 938
Sum	4 375	6 938

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2016	2015
6600 Forsikringsskader	0	6 000
6601 Vedlikehold Bygg	0	3 831
6602 Vedlikehold Elektro	15 126	9 375
6604 Vedlikehold Utvendig	2 429	21 719
6605 Vedlikehold Heis	16 973	10 438
6606 Vedlikehold Garasjer	422	0
Sum	34 949	51 363

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 Sameiet Osetoppen 1

Note 4 - Andre driftskostnader

	2016	2015
6619 Andre driftskostnader	4 784	14 568
6620 Snørydding	14 375	10 375
6621 Alarmkostnader	2 342	9 948
6825 Kommunikasjon	4 400	4 400
7100 Bilgodtgjørelse, oppgaveplikt	0	102
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	578	1 301
7720 Generalforsamling	913	1 693
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	1 592	1 618
Sum	28 984	44 005

Note 5 - Anleggsmidler

	Redskapsbod 2015	Totalt
Anskaffet år:		
Antatt levetid i år:	10 år	
Kostpris 01.01	45 000	45 000
+ Nyanskaffet i året	0	0
- Salg / utrangering av anskaffelseskost	0	0
Kostpris 31.12	45 000	45 000
Samlede avskrivninger pr. 01.01	4 500	4 500
+ Avskrivninger i år	4 500	4 500
- Avgang samlede avskrivninger på anskaffelseskost	0	0
Samlede avskrivninger pr. 31.12	9 000	9 000
Bokført verdi pr. 31.12	36 000	36 000

Note 6 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Annen egenkapital 01.01	75 950	69 715
Årets resultat	38 058	6 235
Sum egenkapital 31.12	114 008	75 950



Til Sameiermøtet i Sameiet Osetoppen 1

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Osetoppen 1s årsregnskap som viser et overskudd på kr 38 058. 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 - Sameiet Osetoppen 1

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 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 Osetoppen 1



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 bokføringsskikk i Norge.

Arendal, 6. april 2017
PricewaterhouseCoopers

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor