



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	990 256 152
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET TOPPEN
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:	Rudsli Kristine
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.02.2017

### 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, 23.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		276 160	237 766
<b>Sum inntekter</b>		<b>276 160</b>	<b>237 766</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 282	4 423
Annen driftskostnad	2,3,4	436 773	307 835
<b>Sum kostnader</b>		<b>439 055</b>	<b>312 259</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-162 895</b>	<b>-74 493</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 887	3 322
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 887</b>	<b>3 322</b>
Annen rentekostnad		8 372	2 202
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 372</b>	<b>2 202</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 485</b>	<b>-1 120</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-168 380</b>	<b>-73 372</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-168 380</b>	<b>-73 372</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-168 380</b>	<b>-73 372</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-168 380</b>	<b>-73 372</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 380	-73 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-168 380</b>	<b>-73 372</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>			
Kundefordringer		0	75 211
Andre fordringer		18 317	17 237
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 317</b>	<b>92 448</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		49 545	2 490
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>49 545</b>	<b>2 490</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>67 862</b>	<b>94 938</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 862</b>	<b>94 938</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-182 207	-13 827
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-182 207</b>	<b>-13 827</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-182 207</b>	<b>-13 827</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	250 069	75 620
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 069</b>	<b>75 620</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 069</b>	<b>75 620</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	16 373
Annen kortsiktig gjeld		0	16 772
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>33 145</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>250 069</b>	<b>108 765</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 862</b>	<b>94 938</b>



# ÅRSREGNSKAP

## SAMEIET TOPPEN 2016

Org. nr. 990 256 152



Utarbeidet av:



Arendal Boligbyggelag  
Malmsbyggen, Vestregate 2  
4836 Arendal

Telefon: 37 00 34 30  
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Norden  
Org.nr.: NO 954 768 463 MVA  
Del av Norske Boligbyggelag



## Styrets årsberetning 2016.

for virksomheten i

### SAMEIET TOPPEN.

#### Virksomhetens art og tilholdssted

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

Sameiet ligger i Arendal kommune.

#### Sameiets styre pr. 31.12.2016

Styreleder	Kristine Rudslı
Styremedlem	Thomas Thorbjørnsen
Styremedlem	Samantha J. Johannesen
Styremedlem	Elise Marie Kringen
Varamedlem	Janne Pettersen

#### 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 237 766,- i 2015 til kr 276 160,- i 2016. Årsresultatet er endret fra kr -73 372 i 2015 til kr -168 380,- 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 67 862,-.

Sameiets negative egenkapital er på kr 182 207,-.

Årsaken til at sameiet har negativ egenkapital skyldes at sameiet har tatt opp lån til vedlikehold av bygget.

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.

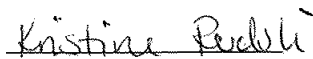


**Arbeidsmiljø/likestilling/ytre miljø**


Sameiet har ingen ansatte. Sameiets styre består av 3 kvinnelige representanter og 1 mannlig representant. Sameiet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Sameiet forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Arendal, den 31.07.17

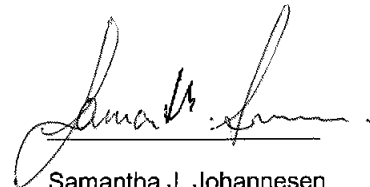
Styret i SAMEIET TOPPEN




Kristine Rudkli  
Styreleder



Thomas Thorbjørnsen  
styremedlem



Samantha J. Johannesen  
styremedlem



Elise Marie Kringen  
styremedlem



## Resultatregnskap 2016

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		263 340	230 400	252 000
Andre innbetalinger		12 820	7 366	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>276 160</b>	<b>237 766</b>	<b>252 000</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	1	2 282	4 423	9 128
Revisjonshonorar	2	7 000	5 250	5 500
Forretningsførerhonorar bbl		32 439	32 439	32 440
Kommunale avgifter		43 218	42 414	42 000
Tv og internett utgifter		70 027	68 227	68 949
Forsikring		37 949	35 518	38 400
Vedlikehold	3	230 876	103 291	7 800
Andre driftskostnader	4	15 264	20 696	22 698
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>439 055</b>	<b>312 259</b>	<b>226 915</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-162 895</b>	<b>-74 493</b>	<b>25 085</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		2 887	3 322	1 000
Rentekostnad		8 372	2 202	16 085
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>5 485</b>	<b>-1 120</b>	<b>15 085</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-168 380</b>	<b>-73 372</b>	<b>10 000</b>
Overført opptjent egenkapital		-168 380	-73 372	0
<b>Sum disponert</b>		<b>-168 380</b>	<b>-73 372</b>	<b>0</b>

71 SAMEIET TOPPEN

6



**Balanse**

	Note	Balanse 31.12.16	Balanse 31.12.15
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	75 211
Andre fordringer		18 317	17 237
Innestående på driftskonto		49 545	2 490
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>67 862</b>	<b>94 938</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 862</b>	<b>94 938</b>

71 SAMEIET TOPPEN

7



**Balanse**

	Note	Balanse 31.12.16	Balanse 31.12.15
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	5	-182 207	-13 827
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-182 207</b>	<b>-13 827</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld	6	250 069	75 620
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 069</b>	<b>75 620</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	16 373
Annen kortsiktig gjeld		0	16 772
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>33 145</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>250 069</b>	<b>108 765</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>67 862</b>	<b>94 938</b>

SAMEIET TOPPEN

Sted: Bjørnsbekk, dato: 31.01.17

Kristine Rudslø  
Kristine Rudslø  
Styreleder

Elise Marie Kringen  
Elise Marie Kringen  
Styremedlem

Samantha J. Johannessen  
Samantha J. Johannessen  
Styremedlem

Thomas Thorbjørnsen  
Thomas Thorbjørnsen  
Styremedlem

71 SAMEIET TOPPEN

8



## Noter SAMEIET TOPPEN

### 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	0	1 000
5300 Styrehonorar	2 000	3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	282	423
<b>Sum</b>	<b>2 282</b>	<b>4 423</b>

Sameiet har ingen ansatte.

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

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2016	2015
6700 Revisjon	7 000	5 250
<b>Sum</b>	<b>7 000</b>	<b>5 250</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Vedlikehold

	2016	2015
6601 Vedlikehold Bygg	14 250	6 329
6602 Vedlikehold Elektro	23 626	0
6611 Per. vedlikehold Bygg	193 000	96 963
<b>Sum</b>	<b>230 876</b>	<b>103 291</b>

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.

### Note 4 - Andre driftskostnader

	2016	2015
6619 Andre driftskostnader	1 875	310
6620 Snørydding	2 500	12 500
6825 Kommunikasjon	4 400	4 400
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	200	200
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 494	1 651
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 795	1 635
<b>Sum</b>	<b>15 264</b>	<b>20 696</b>

## 71 SAMEIET TOPPEN



**Noter SAMEIET TOPPEN**

**Note 5 - Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Annen egenkapital 01.01	-13 827	59 545
Årets resultat	-168 380	-73 372
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-182 207</b>	<b>-13 827</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere en balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at sameiet har tatt opp lån til vedlikehold av bygget. Sameierne dekker de løpende forpliktelsene i sameiet.

**Note 6 - Annen langsiktig gjeld**

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Formål:	Kostnader vedr. malerarbeid, samt innfrielse av lån	Div. vedlikehold
<b>Lånenummer:</b>	<b>63118114916</b>	<b>63118108282</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2015
Rentesats:	4.3 %	4.6 %
Betingelser:	Flytende rente 4,30 % p.a.	Flytende rente p.t. 4,60 % p.a.
Beregnet innfridd:	30.06.2021	17.06.2016
Opprinnelig lånebeløp:	275 000	85 000
Lånesaldo 01.01:	0	75 620
Avdrag i perioden:	24 931	75 620
Opptak i perioden:	275 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>250 069</b>	<b>0</b>

**Annen langsiktig gjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118114916	12	20 839	250 068



Til Sameiermøtet i Sameiet Toppem

### *Uavhengig revisors beretning*

### **Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

#### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Sameiet Toppens årsregnskap som viser et underskudd på kr 168 380. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital 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.

#### *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

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 Toppen

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 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.

(2)

12



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Toppen

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 tap 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.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Arendal, 7. februar 2017  
**PricewaterhouseCoopers**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor

(3)