

Til seksjonseierne i Sameiet Siriskjeret 11-27

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. april 2018 kl. 18:00 i Fellesrommet, Siriskjeret 17.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Siriskjeret 11-27 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Siriskjeret 11-27
avholdes tirsdag 24. april 2018 kl. 18:00 i Fellesrom, Siriskjeret 17.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utemøbler og utvidelse av pergola
 - B) Elbillading
 - C) Reklamasjoner
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Stavanger, 29.03.2018
Styret i Sameiet Siriskjeret 11-27

Rolf O. Larsen Sigrun Aasen Terje Halvorsen Magnus Øgård Meisal Guro Waksvik

Protokoll fra Ordinært årsmøte kan du få ved å henvende deg til OBOS eller besøke nettsiden til sameiet: <http://sameiet-siriskjeret.com>

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf O. Larsen	Siriskjeret 21 B
Styremedlem	Sigrun Aasen	Siriskjeret 27 B
Styremedlem	Terje Halvorsen	Siriskjeret 13 B
Styremedlem	Magnus Øgård Meisal	Siriskjeret 13 A
Styremedlem	Guro Waksvik	Siriskjeret 21 B
Varamedlem	Torbjørn Grønnevik Dahle	Siriskjeret 11
Varamedlem	Haakon Tobias Bull Dehn	Siriskjeret 27 B

Valgkomiteen

Jan Tore Helgesen	Fjellprydveien 66
Frank S Schieldrop Lie	Siriskjeret 13 B
Inger Johanna T. Meland	Siriskjeret 21 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Siriskjeret 11-27

Sameiet består av 139 seksjoner.

Sameiet Siriskjeret 11-27 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913884299, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Siriskjeret 11,13A/B,15,17,19,21B,23,25,27B

Gårds- og bruksnummer : 54 / 1060

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Siriskjeret 11-27 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter i perioden 2017/18. I tillegg har styret innkalt til ekstraordinær generalforsamling i forbindelse bytte av leverandør til internett og tv.

Styret har jobbet med følgende saker:

- **Lading av el-biler:** Vi jobber med å finne en løsning for lading av el-biler i garasjen. I forbindelse med sameiermøtet i april vil styret foreslå installasjon av et system for lading.
- **Bytte av leverandør, tv og internett:** Etter ekstraordinær generalforsamling i oktober ble det vedtatt å skifte leverandør av internett og digital-tv. Omkoblingen til Canal Digital gikk etter planen, og ble avsluttet i januar.
- **Askebegre og sneiper:** Vi har satt opp to askebegre. Styret tømmer disse ukentlig. Vi ser askebegrene blir brukt, men fremdeles er det mange som hiver fra seg sneiper andre steder. Vi vurderer å sette opp flere askebegre.
- **Nødllys.** Det har vært flere klager på nødlysene. Stavanger Installasjon er nå i gang med å oppgradere lysene.
- **Lysanlegg ute.** Styret mener belysningen mellom byggene på Siriskjeret 11-27 ikke følger anbefalinger om belysningsstyrker og blending av armaturer. Dette gir mye strølys inn i vinduer ut mot atriumet, og mellom bygg 6 og 8. Vi har nå fått til en løsning for å redusere styrken på lysanlegget. Det vil bli utført i løpet av mars/april.
- **Klager på beboere/støy/hærverk.** Det har vært flere klager. En av disse var så alvorlig at styret oppfordret eier av leilighet til å si opp leietaker. Oppfordringen ble akseptert.
- **Avtale med Securitas:** Avtalen har resultert i flere henvendelser. Der fleste av disse har handlet om beboere som har låst seg ute, høy lyd/festing til langt på natt. Dessverre er det flere ganger registrert hærverk, trolig utført av festdeltakere på vei hjem.
- **Vannlekkasje garasjeanlegg:** Styret har ved flere anledninger reklamert på vannlekkasjer inne i garasjeanlegget. Styret har engasjert en teknisk sakkyndig for å få hjelp.
- **Kontroll av brannanlegg:** Etter årlig kontroll av brannanlegget ble det funnet noen avvik. Dette vil bli fulgt opp av styret.

Reklamasjoner:

Det er lekkasjer inne i garasjeanlegget, ved og i en trappeoppgang. Kruse Smith jobber med å finne årsakene til lekkasjen. Dette kan ta tid, da vann kan ta uventede veier. Det blir som å lete etter nåla i høystakken. Dette problemet oppstår ofte med dekker som har tette sjikt, og feilen kan ligge flere steder.

Vi har også bedt Kruse Smith om å legge fram detaljer som viser utførelse på membranen/tettesjiktet (derbigum) som ligger på dekket, spesielt det som gjelder gjennomføringer ved kummer o.l. Styret har engasjert Takst Team, som fortløpende vil ta fagmessige vurderinger av de forslagene Kruse Smith foreslår.

Angående andre forhold det er reklamert på, er den utvendige plastisolasjonen nå erstattet. Det er utarbeidet reklamasjonsrapport og reklamert på manglende utlufing og drenering av kledning rundt nederste rekke på blokkene. I rapporten er det kommentert at forslaget til løsning for utbedring av plastisolasjonen beskrev 5-8 cm isolasjon, mens det ble observert at det konsekvent bare var brukt 5 cm. Vi har bedt om en bekreftelse på at veggene fremdeles oppfyller kravet til U-verdi.

Andre saker vi har jobbet med:

- Feil og mangler ved brannvarslingssystemet er rettet opp
- Beboerne har fått tilsendt skjema for reklamasjon
- Garasjeport er reparert etter påkjørsel – kostnadene ble dekket av den ansvarliges forsikring
- Brudd på byggeforskriftene ble oppdaget i vår, Kruse Smith tok på seg ansvaret og holder på å rette opp feilene
- Lydisoleringsmåling er gjennomført – Vi venter på svar
- Det er montert kajakkstativer i garasjeanlegget
- Grønske på fasaden mot sjøen er fjernet
- Oppgradering av bed rundt bygg 6

Annet:

- **Søppel og eiendeler i garasjen:** Fremdeles er det personer som plasserer eiendeler i garasjen. Noen setter også fra seg søppel og gamle møbler. Det er ikke styrets ansvar å fjerne søppel og eiendeler. Vi vet at dette har skjedd flere ganger i forbindelse med eiere og leietakere som har flyttet ut. Eiere som leier ut bør informere leietakere om sameiets reglement.
- **Felles arrangementer:** Velferdskomiteen har invitert til et fellesarrangement i mai. Komiteen har også planer om innkjøp til fellesarealene. Dette vil bli en egen sak under sameiermøtet.
- **Utleie av lokaler:** Mange har benyttet seg av muligheten til å leie sameiets fellesrom. I løpet av 2017 ble lokalet utleid 12 ganger, og det er kommet mange påmeldinger for vår/sommer 2018. For beboere som ønsker å leie lokalet, kontakt Sigrunn Aasen, mobil 93405775, E-post: sigrunn.aasen@lyse.net
Se info på sameiets nettside for leiekontrakt og pris.
- **Oppgradering av kaia:** Næring v. Magnus Meisal har søkt Stavanger kommune om nærmiljøtilskudd til oppgradering av bryggeområdet. Området er i dag grått og trist og en skam for den flotte promenaden som opprinnelig var påtenkt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 2 651 707.

Dette er kr 47 293 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke innkrevde kostnader for kabel-tv/internett på usolgte boliger. Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fellesrom.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 2 611 453.

Dette er kr 37 052 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader strøm.

Resultat

Årets resultat på kr 50 061 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 1 147 803.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 780 000 til vedlikehold.

Energikostnader

I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er redusert med kr 3 892. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Siriskjeret 11-27.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 157 000.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.18.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

1704 - SAMEIET SIRISKJERET 11-27

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 633 537	2 512 538	2 699 000	2 706 000
Andre inntekter	3	18 170	9 164	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 651 707	2 521 702	2 699 000	2 716 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-55 578	-60 084	-59 475	-21 785
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-154 500
Avskrivninger	11	-64 894	-53 516	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 375	-7 094	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-152 718	-119 610	-175 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-23 433	-8 359	0	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-652 263	-785 112	-528 300	-780 000
Forsikringer		-241 248	-260 695	-286 750	-265 000
Energi/fyring		5 791	-377 349	-150 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-724 812	-650 967	-714 480	-528 840
Andre driftskostnader	9	-545 924	-501 299	-577 000	-560 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 611 453	-2 974 086	-2 648 505	-2 645 125
DRIFTSRESULTAT		40 254	-452 384	50 495	70 875
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 807	11 639	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 807	11 639	0	0
ÅRSRESULTAT		50 061	-440 745	50 495	70 875
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		50 061			
Fra opptjent egenkapital			440 745		

1704 - SAMEIET SIRISKJERET 11-27

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	76 274	141 168
SUM ANLEGGSMIDLER		76 274	141 168
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 125	24 079
Kundefordringer		4 637	0
Kortsiktige fordringer	12	321 590	337 896
Driftskonto OBOS-banken		331 225	1 150 206
Driftskonto OBOS-banken II		20 019	20 020
Sparekonto OBOS-banken		1 179 597	1 371 157
SUM OMLØPSMIDLER		1 859 193	2 903 359
SUM EIENDELER		1 935 467	3 044 527
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 224 077	1 174 016
SUM EGENKAPITAL		1 224 077	1 174 016
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 498	54 858
Leverandørgjeld		523 011	1 262 478
Skyldig til offentlige myndigheter	13	441	529
Energiavregning	14	149 315	548 896
Annen kortsiktig gjeld	15	3 125	3 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		711 390	1 870 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 935 467	3 044 527
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 29. 3.2018,

STYRET I SAMEIET SIRISKJERET 11-27


Rolf O. Larsen


Sigrun Aasen


Terje Halvorsen


Magnus Øgård Meisal


Guro Waksvik

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 895 940
Felleskostnader	56 436
Kabel-TV	236 369
Internett	444 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 633 537

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	18 100
Korrigeringer på reskonto	70
SUM ANDRE INNTEKTER	18 170

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 000
Påløpte feriepengar	-3 125
Arbeidsgiveravgift	-25 116
Yrkesskadeforsikring	-2 337
SUM PERSONALKOSTNADER	-55 578

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr	150 000
--	---------

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	6 375
---	-------

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-23 433
SUM KONSULENTHONORAR	-23 433

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 873
Drift/vedlikehold VVS	-49 258
Drift/vedlikehold elektro	-68 304
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-211 081
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 707
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 085
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 013
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 526
Kostnader leiligheter, lokaler	-14 541
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-652 263

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-783
Lyspærer og sikringer	-1 857
Vakthold	-194 555
Renhold ved firmaer	-305 435
Snørydding/gressklipping	-3 725
Andre fremmede tjenester	-14 499
Kontor- og datarekvisita	-2 189
Kopieringsmaterieil	-287
Trykksaker	-4 125
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-76
Porto	-13 549
Bank- og kortgebyr	-3 346
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-545 924

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	930
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 440
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	437
SUM FINANSINNTEKTER	9 807

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar		
Tilgang 2016	149 174	
Avskrevet tidligere	-49 724	
Avskrevet i år	-49 724	
		49 726
Projektor		
Tilgang 2016	45 510	
Avskrevet tidligere	-3 792	
Avskrevet i år	-15 170	
		26 548
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		76 274

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-64 894****NOTE: 12****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utleie 2017, fakturert 2018	700
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	320 890
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	321 590

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 13**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-441
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-441

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-759 600
SUM INNETEKTER	-759 600

KOSTNADER

Gass	102 155
Strøm	266 666
SUM KOSTNADER	368 820

Avregning ved flytting	13 860
Skyldig eiere, energiavregning	149 315

OVERFØRT RESULTAT, KOSTNAD SAMEIE	227 605
--	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbetrag fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 125
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 125

Til årsmøtet i Sameiet Siriskjeret 11-27

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Siriskjeret 11-27 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 50 061. 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.

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 all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av 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.

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 regnskapsestimater 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. 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.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Oslo, 5. april 2018

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Styret

Styret har ikke kontor eller faste kontortider. Styreleder har telefon: 91542394, og e-post siriskjeret@gmail.com. Se Sameiet Siriskjeret 11-27s hjemmeside på <http://www.sameiet-siriskjeret.com/> for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har ikke egen vaktmester, men vaktmestertjenester som bytting av lyspærer, vedlikehold av utomhusareal og annet driftsrelatert vedlikehold er levert av eksterne selskap.

Parkering

Alle leiligheter har egen parkeringsplass. Sameiet har ingen parkeringsplasser som leies ut. Gjesteparkeringen er i gaten, med de restriksjoner som gjelder for området. Utenom næringsseksjonenes åpningstider har sameiet 12 gjesteparkeringsplasser tilgjengelig.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS (forvaltningrogaland@obos.no). Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles på posten.no

Andre tjenester

Sameiet har inngått en avtale med Canal Digital om leveranse av kabel-tv/internett, som betales via de månedlige felleskostnadene. Inkluderer en utvidet tv-pakke, samt internett, programutvidelse -/hastighetsutvidelse bestilles og betales direkte til leverandør av den enkelte sameier.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 3015262. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig

INNKOMNE FORSLAG

Sak A Møbler til uteområdet og mer levegger til sittegruppene i fellesområdet

Forslagstiller: Frank Schieldrop og Magnus Meisal

Saksinformasjon:

Flere har ytret ønske om flere sittegrupper og le vegger til uteområdene. Styret har sett på ønskene og foreslår en tilleggspost til årets budsjett på 100 000 til utemøbler og utvidelse av den eksisterende pergola. Frank Schieldrop og Magnus Meisal fra styret har meldt seg til å lede et dugnadsarbeid i sommer for å kjøpe inn og montere møbler og levegger.

Forslag til vedtak:

Det gjøre en ekstrabevilgning på 100.000 til utemøbler og utvidelse av eksisterende pergola for sommeren 2018. Det skal vektlegges kvalitets- og vedlikeholdsfrie utemøbler så langt budsjettet strekker til. Innkjøp og montering organiseres gjennom en felles dugnad i mai ledet av styret.

Sak B Lading av elbiler i Siriskjæret 11-27

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

I forbindelse med generalforsamling 24. april vil styret foreslå installasjon av ladesystem/infrastruktur i garasjeanlegget.

Vi har mottatt mange henvendelser angående lading av elbil, og har forstått det slik at mange beboere ønsker en løsning. Derfor har vi undersøkt muligheten for å kunne tilby alle beboere ladepunkt for elbil.

Bakgrunn:

- Alle prognoser viser at det vil bli en markant økning av el- og hybridbiler. Erfaringer fra andre sameier viser at dersom det ikke er tilrettelagt for ladepunkt/infrastruktur, vil det ikke være nok kapasitet for alle som ønsker å lade.
- For å hindre overbelastning av nettet må vi ha en styrt installasjon av ladepunkter.
- Erfaringer viser at det er vil være mer komplisert å installere infrastruktur etter at flere beboere har installert egne ladepunkter. Derfor må vi være i forkant.
- Den 1. januar 2018 trådte den nye eierseksjonsloven i kraft. Loven sier at styret i et sameie ikke kan nekte beboere å lade elbil, med mindre det er en svært god og saklig grunn.

Styret har sett på flere løsninger. Styret vil legge til grunn følgende punkter for valg av system:

- Lading av biler skjer etter behov, og vil hindre effekttopper
- Alle vil ha mulighet til å ha en elektrisk bil
- Hver enkelt beboer vil bli belastet for strømmen de har ladet på egen bil

Alle parkeringsplasser vil få et støpsel. Hver enkelt beboer kan da kjøpe sin egen ladestasjon, som festes til støpselet. Dette vil koste beboeren mellom 15.000 og 20.000 kroner.

Selve infrastrukturen med støpsel vil komme på cirka 300.000 kroner. Denne utgiften må dekkes av sameiet. Felleskostnaden må derfor økes i tre år med cirka 60 kroner per måned.

Som et insentiv for beboere som ikke har elbil per dags dato, viser statistikk fra OBOS at boligannonser som har tilrettelagt for elbil lading får langt flere treff enn andre boligannonser.

Forslag til vedtak

Det igangsettes installasjon av El-bil ladeinfrastruktur i sameiets garasjeanlegg. Oppdrageringen finansieres ved en ekstrabevilgning per beboer på ca. 60 kr/mnd i 3 år som legges på felleskostnadene.

Sak C Reklamasjoner

Forslagstiller: Arne Bernt Dahle, Siriskjeret 19, H0403

Saksinnformasjon

Jeg er opptatt av at sameiet skal ha utbedret alle slike kjente reklamasjoner og mangler før fristen går ut, og forslår derfor følgende:

Til ordinært årsmøte i fjor sendte jeg inn en sak vedrørende manglende utbedring av feil fra byggeperioden. Jeg påtok meg et oppdrag hvor jeg på vegne av styret registrerte innspill fra beboerne. Dette gjaldt både indre og ytre mangler, dvs både det som fellesskapet har ansvar for og det som man selv, som eier av leilighet, er ansvarlig for. 29 beboere svarte på denne registreringen. Denne listen ble oversendt styret for videre aksjoner, siden det er styret som har mandat til å reklamere på sameiets vegne.

I vårt sameie er vi kollektivt ansvarlige for ytre vedlikehold. Dette gjelder også vinduer og ytre kledning, og eventuelle skader som har eller vil oppstå i disse områdene. Etter innflytting i ny leilighet gjelder det visse frister for garanti og reklamasjon. Vi har fem års reklamasjonsrett, og alle skader som ikke er utbedret - eller oppdages - når fem-års fristen er over vil sameiet normalt være ansvarlige for selv. Slik situasjonen er nå kan dette medføre store vedlikeholdsutgifter for sameiet – og den enkelte beboer – i fremtiden.

Jeg registrerer at det fremdeles er store problemer med vanninntrenging og lekkasjer flere steder. Jeg har bodd her i snart to år, og har ikke sett noen varige utbedringer av lekkasjesaker som jeg har påpekt.

Det er pr i dag mange ikke-utbedrede vannlekkasjer. Sakene under er eksempler på slike:

- I kjeller ved parkeringsplassene flere steder – en av disse lekkasjene ved bod 54 er utbedret ved et renne-arrangement og rør som leder vannet inn i 'grunnen under garasjen. Dersom dette ikke løses permanent vil det med tiden kunne bli store skader.
- Flere steder kan man observere at vann har trengt inn i garasjen i betong-skjøtene mellom betongen fra utearealet (taket) og veggene (misfarge i fuger).
- I oppgang i Siriskjeret 19, 1 etg har vann brutt igjennom til innsiden i trapperom og ødelagt malingen. Vann renner ut i trappen. Dette er dokumentert med bilder overfor Kruse-Smith.
- Ved rekkverkets utside ved lekeplass i nord-øst – flere steder renner det vann ned – og gjennom underkledningen - slik at underkledning er gjennomvåt i lang tid. Dette ble forsøkt utbedret i fjor, men i år (mars 2018) er det store is-ansamlinger der. Dette er ikke tilfredsstillende utbedret.
- Det er betydelig misfarging og skade på maling mange steder i garasjeanlegget.

Andre forhold:

- Det er også svakheter ved luftlekkasje og lyd fra skyvevinduer, og dette har styret nå overlatt til den enkelte å følge opp selv. Jeg har bedt Kruse-Smidt se på dette igjen hos meg, og purret to ganger. Intet skjer hos meg privat. Jeg antar dette er likt for de fleste? Vinduer er felles-eie.
- Likeså ble det ved fjorårets gjennomgang kommentert mangler ved ventilasjonen. Jeg vet i dag ikke om noe er gjort med dette.

Jeg har fått opplyst at styret har en liste over reklamasjoner men den er intern i styret og ikke gjort tilgjengelig for sameierne. Jeg ba i fjor om at styret sender meg denne listen men styret behandler den som konfidensiell. Styret kan imidlertid ikke nekte å legge den frem for ordinært årsmøte, som er styrets overordnede organ.

Jeg mener dette er saker som sameiet må håndtere i felles-skap. Den enkelte sameier kan gjerne reklamere overfor saker inne i den enkelte leilighet, men ytre kledning og vinduer er et felles ansvar hvor vi alle må bidra til regningen når reklamasjonsfristen er ute. Dette kan bli svært kostbart for oss. Derfor er det også svært viktig at sameiet ved styret dokumenterer alle sakene. Rettspraksis viser at dersom man har slik dokumentasjon kan man vinne frem selv etter lang tid. Ref. sak hvor Kruse-Smidt tapte sak etter 15 år (EPA-bygget).

Forslag til vedtak:

Årsmøtet pålegger styret innen 6 måneder å

- 1) gi sameiet en full skriftlig orientering om hva som gjøres med reklamasjoner
- 2) lage en fullstendig liste over alle reklamasjoner som angår fellesskapets ansvar som er utbedret og dokumentert
- 3) lage en fullstendig liste over alle reklamasjoner som angår fellesskapets ansvar som ikke er utbedret
- 4) sørger for å presse på overfor leverandørene slik at disse utbedrer sakene slik at frister ikke løper fra oss. Dersom noen frister er i ferd med å løpe ut i disse sakene må styret innkalle til beboermøte for å diskutere videre aksjoner, evt. rettslig oppfølging.

Forslag fra valgkomiteen til valg av styre og komiteer 2018-19

Terje Halvorsen er foreslått til styreleder. Terje har vært sentral i å få på plass alt det tekniske og har vært aktiv i styre i to år. Det er flott at han rykker opp til Styreleder. Dette sikrer også kontinuitet.

Magnus Meisal er styremedlem for næring og er også beboer. Næring skal ha en representant i styre. Magnus har vært en aktiv bidragsyter fra starten av.

Arne Bernt Dahle er ny i styre, men har vært sentral siste år i registrering og oppfølging ift reklamasjonsarbeidet. Han blir et nyttig tilskudd til styre.

Guro Waksvik og Sigrunn Aasen er ikke på valg og takker for deres innsats så langt også. Sigrunn har i tillegg hatt verv i Velferdskomiteen, men ønsker ikke gjenvalg.

Vi takker det sittende styre for flott innsats og jobb med varierte oppgaver. Spesiell takk til Rolf O.Larsen som gir seg etter to år som styreleder.

For styre er der månedlige møter, dvs 8-10 møter årlig.

Begge vara representantene ønsker ikke gjenvalg og vi trenger også to nye medlemmer til velferdskomiteen. Valgkomiteen tar gjenvalg.

Vara medlem styre – Behov: 2 nye medlemmer

Vi takker Håkon Dehn og Torbjørn Dahle for innsatsen.

Velferdskomite - Behov: 2 nye medlemmer.

Vi takker Sigrunn Aasen og Inger Johanna Meland for innsatsen.

Vi ber om at den yngre garde melder seg på slik at vi kan få en god aldersfordeling. Der er to menn i velferdskomiteen i dag og kvinner oppfordres derfor til å søke.

Vi ber om at alle interesserte tar kontakt med valgkomiteen ved Frank Schieldrop på epost eller mobil / sms: frankschieldrop@gmail.com Mobil nr.: 9098 9668

Vedlagt oversikt over forslag til styre og komiteer.

Valgkomiteen 13.03.2018

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styret

Terje Halvorsen	Styreleder	2 år
Magnus Meisal	Styremedlem	2 år
Arne Bernt Dahle	Styremedlem	2 år
Guro Waksvik	Styremedlem	Ikke på valg
Sigrunn Aasen	Styremedlem	Ikke på valg

Varamedlemmer

- 1. vara Ingen kandidat
- 2. vara Ingen kandidat

Velferdskomite – 4 medlemmer

Stein Rune Rødne Gjenvalg
Egil Johnnysen Gjenvalg
Mangler 2 kandidater

Valg komite - 3 medlemmer

Jan Tore Helgesen 48 15 07 14 Gjenvalg
jantore.helgesen@halliburton.com

Inger Johanna T. Meland 9715 1845 Gjenvalg
Johanna.smile@live.no

Frank S.Lie Schieldrop – Leder Gjenvalg
9098 9668
frankschieldrop@gmail.com