



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 997 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HINNATREKANTEN
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2017

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		679 285	665 415
Sum inntekter		679 285	665 415
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		648 337	543 101
Sum kostnader		693 977	588 741
Driftsresultat		-14 692	76 674
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		164	159
Sum finansinntekter		164	159
Annen finanskostnad		77	675
Sum finanskostnader		77	675
Netto finans		87	-516
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 604	76 158
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 604	76 158
Årsresultat		-14 604	76 158
Totalresultat		-14 604	76 158
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 604	76 158
Sum overføringer og disponeringer		-14 604	76 158



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 491	19 966
Andre fordringer		69 188	24 151
Sum fordringer		84 680	44 117
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		111 953	113 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		111 953	113 004
Sum omløpsmidler		196 632	157 121
SUM EIENDELER		196 632	157 121

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		24 359	38 963
Sum opptjent egenkapital		24 359	38 963
Sum egenkapital		24 359	38 963
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		140 296	45 354
Skyldige offentlige avgifter			5 640
Annen kortsiktig gjeld		31 978	67 164
Sum kortsiktig gjeld		172 274	118 158
Sum gjeld		172 274	118 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 632	157 121



Til seksjonseierne i S/E Hinnatrekanten

Velkommen til sameiermøte. Mandag 6. Mars 2017 kl. 17.00 i Langflåtveien 29, 2. etg i OBOS Lokaler.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte S/E Hinnatrekanten det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



S/E Hinnatrekanten

Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i S/E Hinnatrekanten
avholdes Mandag 6. Mars 2017 kl. 17.00 i Langflåtveien 29, 2.etg i OBOS Lokaler.

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Benk til garasjeanlegg og plassering
 - B) Maling av garasjeanlegg
 - C) Mulig forsikringsak garasjeanlegg
 - D) Bytte av vaktmester
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Stavanger 9.02. 2017

Styret i S/E Hinnatrekanten

Tommy Aase /s/ Asle Kvammen /s/ Anbjørn Vaage /s/

Side 2



S/E Hinnatrekanten

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tommy Aase	Hinnasvingene 55
Styremedlem	Asle Kvammen	Kapellanveien 11
Styremedlem	Anbjørn Vaage	Postboks 3
Varamedlem	Marit Anda	Cleng Peersons Vei 4
Varamedlem	Sissel Nina Finnestad	Hinnasvingene 55, H0401

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

Generelle opplysninger om S/E Hinnatrekanten

Sameiet består av 14 seksjoner.

S/E Hinnatrekanten er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990997780, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Hinnasvingene 55

Gårds- og bruksnummer :

17 76

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.

S/E Hinnatrekanten har ingen ansatte.

Forretningsførrel og revisjon

Forretningsførelsen 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 i året som har gått arbeidet med ulike saker, i all hovedsak saker som går på vedlikehold. I tillegg til ordinært vedlikehold har vi gjennomført en større jobb sammen med eier av seksjon 1 og MASIV for å eliminere en lekkasjesak som har forfulgt oss gjennom flere år. Det har vært et tidkrevende oppdrag men flere feil har blitt oppdaget.

I tillegg har det vært lekkasje i vinduer i en leilighet i fjerde etasje. Her har Gilje som har levert vinduene ikke vist vilje til å hjelpe og garantitiden er uløpt, men vi har etter litt letting klart å finne en service-person som kan se på reparasjon av vinduene. De er 10 år gamle og skal kunne vare i mange år til.

Side 3



S/E Hinna Trekanten

Det ble også oppdaget en lekkasje i en leilighet ut mot rundkjøringen mot Rema 1000. Det tok dessverre litt tid å finne en egnet løsning, men mistanken mot ventilene har vist seg å være rett. Første forsøk på å rette skaden hjalp ikke. Vi fikk da Multiconsult til å evaluere en løsning og de tegnet en skreddersydd hette som vi fikk produsert hos en blikkenslager. Dette har vist seg å fungere bra. Begge ventilene på denne siden av bygget ble utbedret samtidig, siden det lå en svakhet i denne konstruksjonen originalt.

Det har i sommer blitt bygget en takterrasse i 3. etg. Arbeidet har forløpt fint, taket er tekket på ny der terrasse er satt opp med 30 års garanti og rømningsveier er inntakte.

Utover det daglige vedlikeholdet har vi hatt et par tagginger som har blitt fjernet, samt at vi gjorde en delvis byggvask mot Gamleveien for å fjerne grønske som var satt seg mellom metall og glass på alle terrassene og begynte bli veldig skjemmende etter 10 år. Dette var kun mulig å fjerne ved bruk av høytrykkspyler fra lift. Renner ble rengjort samtidig.

I høst ble det en mindre sak med vanninntrengning i bygget pga mye regn på kort tid. Da tettet avløpene seg med blader og det kom vann inn på lageret til seksjon 1. Her er det trolig et overvannsværn som gjorde at det kom vann ned gjennom garasjetaket. Det kom ikke vann i noen av de tilstøtende rommene, kun ute i selve p-anlegget. Det var ingen skader på seksjon 1 og takplatene skal normalt tåle fukt, disse brukes også utendørs. Men flere av takplatene er skjoldete og utsatt for hærverk og vi har en mistanke om at det er noen følgeskader fra IVAR-vannlekkasjen for noen år siden som har sendt mye jord ned i anlegget dengang og at dette er noe vi bør ta videre med IF. P.t. har vi ikke et svar fra IF i denne saken.

På slutten av 2016 dukket det også opp nye lekkasjesaker der det ble sendt takstmann fra forsikringsselskapet. I dette tilfellet viste det seg å være fugene som var blitt slitt bort ved et ventilasjonsanlegg i 2.etg ut mot lekeplassområdet og etter all sannsynlighet var fugene årsaken. Litt av same problematikk som man opplevde i 2.etg ut mot Rema tidligere på året. Det bør vurderes å styrke de øvrige ventilene så vi slipper lignende saker i framtiden.

Styret ser at det var flere ting man skulle ønske å prioritere, som f.eks oppussing av garasjeanlegget, sykkelstativ etc men har hatt et litt begrenset økonomisk handlingsrom i 2016.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisebilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Side 4



S/E Hinnatrekanten

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 679 285.

Dette er kr 46 285 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering strøm til helsedel.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering strøm Helsedel.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 693 977.

Dette er kr 77 378 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mer kostnader å på drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 14 604 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 24 358.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 159 00.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Disse forventes å øke jevnt, som tidligere år og er budsjettet med kr 16 500.

Energikostnader

Styret har budsjettet med kr 65 000 i energikostnader for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er budsjettet med kr 55 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Hinnatrekanten.

Lån

S/E Hinnatrekanten har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Side 5



S/E Hinnatrekanten

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

Forretningsførerhonorar

Har tatt høyde for en økning på 3,5 %.

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 2017.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.17.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Stavanger, 9. Februar 2017
Styret i S/E Hinnatrekanten

Tommy Aase Asle Kvammen Anbjørn Vaage



1533 - S/E HINNATREKANTEN

RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap - 2016 -	Regnskap - 2015 -	Budsjett - 2016 -	Budsjett - 2017 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	633 132	610 188	633 000	657 000
Andre inntekter	3	46 153	55 227	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		679 285	665 415	633 000	657 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styreonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-3 375	-3 250	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-41 685	-40 350	-41 197	-43 000
Konsulenthonorar	7	-9 023	-11 552	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-229 232	-146 874	-153 294	-159 000
Forsikringer		-50 056	-43 026	-44 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-15 264	-15 368	-15 690	-16 500
Energi/fyring		-62 471	-58 137	-65 000	-60 000
Kabel-/TV-anlegg		-27 604	-32 943	-33 633	-33 633
Andre driftskostnader	10	-209 628	-191 603	-202 645	-198 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-693 977	-588 741	-616 599	-626 773
DRIFTSRESULTAT		-14 692	76 674	16 401	30 227
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	164	159	0	0
Finanskostnader	12	-77	-675	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		87	-516	0	0
ÅRSRESULTAT		-14 604	76 158	16 401	30 227
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			38 963		
Fra opptjent egenkapital		14 604			
Reduksjon udekket tap			37 195		



1533 - S/E HINNATREKANTEN			
BALANSE			
	Note	- 2016 -	- 2015 -
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 403
Kundefordringer		15 491	19 966
Kortsiktige fordringer	13	69 188	22 748
Driftskonto OBOS-banken		111 953	113 004
SUM OMLØPSMIDLER		196 632	157 121
SUM EIENDELER		196 632	157 121
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		24 359	38 963
SUM EGENKAPITAL		24 359	38 963
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 978	27 164
Leverandørgjeld		140 296	45 354
Skyldig til offentlige myndigheter		0	5 640
Annen kortsiktig gjeld		0	40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		172 274	118 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 632	157 121
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



9/2-2017
Stavanger, =

STYRET I S/E HINNATREKANTEN

Tommy Aase

Asle Kvammen

Anbjørn Vaage

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	597 936
Kabel-TV	35 196

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	633 132
--------------------------------------	----------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm	46 153
-------	--------

SUM ANDRE INNTEKTER	46 153
----------------------------	---------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



NOTE: 5	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr	40 000
NOTE: 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	3 375
NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
OBOS	-9 023
SUM KONSULENTHONORAR	-9 023
NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-145 423
Drift/vedlikehold elektro	-4 273
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 636
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 858
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 199
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 844
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-229 232
NOTE: 9	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-5 334
Avløpsavgift	-9 930
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-15 264
NOTE: 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-790
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 109
Lyspærer og sikringer	-3 373
Vaktmestertjenester	-158 998
Renhold ved firmaer	-23 244
Snørydding/gressklipping	-3 869
Kopieringsmaterieill	-95
Trykksaker	-431
Telefon, annet	-1 448
Porto	-3 118
Bank- og kortgebyr	-2 164
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-209 628
NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	164



<u>SUM FINANSINNETEKTER</u>	<u>164</u>
-----------------------------	------------

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld/overtrekksrente OBOS-banken	-77
---	-----

<u>SUM FINANSKOSTNADER</u>	<u>-77</u>
----------------------------	------------

NOTE: 13

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	69 188
---	--------

<u>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</u>	<u>69 188</u>
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.



Til Sameiermøtet i Sameiet Hinnatrekanten

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hinnatrekantens årsregnskap som viser et underskudd på kr 14 604. 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Side 13



Uavhengig revisors beretning - 2016 - S/E Hinnatrekantene

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 avviklet.

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 regnskapsestimaten 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 - S/E Hinnatrekanten

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 17. februar 2017
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

(3)

Side 15



S/E Hinnatrekanten

INNKOMNE FORSLAG

Forslag A – Benk til garasjeanlegg

Det er foreslått, og for så vidt også tidligere vedtatt, benk/sittemulighet i garasjeanlegg i nærheten til heis for at pasienter/beboere skal ha et sted å vente på eksempelvis taxi.

Ved gjennomføringen av dette ser vi at plassering av en slik benk er en liten utfordring. Det er en del biler som allerede i dag dunker i søyler og kanter, og vi må være litt forsiktige med plassering av gjenstander i garasjen. Den vil fort kunne blokkere for p-plasser hvis det blir mindre plass til biler som skal inn og ut. Fortrinnsvis bør man kunne se på en løsning som har vippesete/fjær slik at benken/stolene vipper opp når de ikke benyttes. Dersom en benk ikke er synlig nok (eksempelvis hvit benk mot hvit vegg) så vil vi kunne oppleve at flere uhell oppstår.

Ønsker at vi ser på alternativer til plassering i møtet og mulige valg av benk/stoler.

Forslag B – Maling av garasjeanlegg

Alle er nok enige i at det ville vært fint å fått gjort en oppfriskning av garasje. Kanskje skulle vi sett på delvis andre fargevalg, slik som man i mange moderne anlegg i dag i tillegg til hvitt også benytter "knallfarger" slik at kanter osv blir mer synlige.

Det blir til møtet innhentet priser på en slik jobb så vi har et estimat å gå ut i fra, men hovedsakelig er det å avgjøre om vi skal prioritere dette i år.

Forslag C – Mulig forsikringssak garasjeanlegg

Opp gjennom årene har taket i garasjeanlegget blitt skadet av hærverk, det meste fra perioden Kiwi var i bygget. Taket er ganske lavt og det er lett å slå hull da taket kun er myke isolasjonsplater. Å skifte alle disse platene ville være veldig kostbart. Det vi ser ved nærmere ettersyn etter lekkasjen av regnvannet tidligere i år er at taket har en del merker som kanskje kan stamme fra vannlekkasjen som var noen år tilbake da hovedvannledningen brast og det kom svært mye jord og andre biomasser ned i bygget og som kan ha trukket ned i taket.

Vi innhenter en rapport fra forsikringsselskapet på dette, p.t. har vi ikke et svar, men forhåpentligvis kan vi informere nærmere i møtet.

Forslag D – Bytte av vaktmester

Vi har fått et tilsvarende tilbud på vaktmester tjenester fra vaktmester som er i seksjon 1 og vi ønsker å foreta et bytte. Vaktmester som er i seksjon 1 er uansett på bygget og det er hensiktsmessig å samle disse fagene slik at man har færrest mulige parter å forholde seg til. Vaktmester som hører til seksjon 1 har også en sertifisering på renhold som vår ordinære vaktmester mangler, og som vi strengt tatt må ha for at alt skal være i henhold.

Side 16



S/E Hinnatrekanten

Orientering om sameiets drift

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 760360. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. OBOS melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 slukkeutstyr 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.

Side 17