

# Til seksjonseierne i Kiellands Hus Sameie

**Velkommen til digitalt årsmøte den 28. april 2021 kl. 19.00 - 20.00**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Styret håper du leser gjennom dokumentet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Årsmøtet arrangeres i år digitalt ved at styret avholder møtet på Sagene Samfunnshus samtidig som det blir streamet på Teams. Alle seksjonseiere vil motta en invitasjon til møtet på e-post. Man trenger ikke programvare for å delta.

Dette er en god anledning til å være engasjert og å velge det styret som skal forvalte Kiellands Hus Sameie det kommende året.

På grunn av COVID-19-situasjonen vil kun lovpålagte saker stå på sakslisten på dette møtet. Det vil så snart det lar seg gjøre gjennomføres et ekstraordinært årsmøte med fysisk oppmøte der innkomne saker og forslag til vedtektsendringer vil bli behandlet. Styret håper at dette blir rett over sommeren.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta årsrapport/innkalling på papir.

## **Ikke-digital deltagelse**

Seksjonseiere som ikke har PC vil få mulighet til å stemme pr. post. Ta kontakt med styret slik at dere får tilsendt stemmeseddel og informasjon om hvordan avstemning skal foregå.

## **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 til stede og til å uttale seg. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Kiellands Hus Sameie**  
**Avholdes digitalt onsdag den 28. april kl. 19.00 - 20.00**

---

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 2020

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 eller 2 år
- C) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 12.04.2021  
Styret i Kiellands Hus Sameie

Helene Spigseth    Marianne Hagen    Marianne Røhne Schumann    Øyvind Sandsether

Harald Thoresen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Kiellandshus.net](http://Kiellandshus.net) og [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helene Spigseth	Landstads Gate 2
Nestleder	Marianne Hagen	Kingos Gate 8
Styremedlem	Marianne Røhne Schumann	Waldemar Thranes Gate 72
Styremedlem	Øyvind Sandsether	Jørgensmoen 14
Styremedlem	Harald Thoresen	Heggelikroken 20
Varamedlem	Torkild A Åkerset	Landstads Gate 2
Varamedlem	Simonette Basthus	Landstads Gate 2
Varamedlem	Ane Kjosås	Landstads Gate 2
Varamedlem	Robert Langeland	Kingos Gate 8
Varamedlem	Magnus Andersen Tøssebro	Landstads Gate 2

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

### Generelle opplysninger om Kiellands Hus Sameie

Sameiet består av 228 seksjoner.

Kiellands Hus Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991302549, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Waldemar Thranes gate 72  
 Uelandsgt 51 (Ragde Eiendom)  
 Uelandsgt 53  
 Uelandsgate 55 (Circle K)  
 Landstads gate 2  
 Kingos gate 6  
 Kingos gate 8

Gårds- og bruksnummer:

219      259

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.

Kiellands Hus Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets beretning for styreperioden 2020-2021

### Generelt

Som for det meste annet i samfunnet har også styrearbeidet i Kiellands Hus i 2020-21 vært litt annerledes i år. Dette har først og fremst gitt seg utslag i at det ikke har vært avholdt noen fysiske styremøter. Styret har derimot i styreperioden fra mai 2020 til april 2021 avholdt seks digitale styremøter på Teams. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt på telefon, e-post og WhatsApp tilnærmet daglig.

Bygg og eiendom er kommet i en alder der behovet for vedlikehold vokser betydelig. Dette har gitt en stadig større arbeidsbelastning på styret de senere årene.

Kiellands Hus er også et komplisert kombinasjonssameie som består av tre ulike seksjoner, hhv boligseksjon, kjøpesenter og bensinstasjon. Disse skal fungere sammen, noe som krever mer arbeid fra styrets side i forhold til å ha det fulle oversiktsbildet over økonomi, aktiviteter og koordinering i forbindelse med oppussing/ombygging og utbedringer i bygget.

I og med at leilighetene nå er 13-14 år gamle ønsker også flere, både nye og gamle eiere, å pusse opp leilighetene, noe som gir styret en god del ekstraarbeid i form av godkjenning av søknader og veiledning i forhold til hvilke muligheter man har til å gjøre oppgraderinger og liknende. Styremedlemmer må bruke mye tid på å tilegne seg kunnskap for å ta gode avgjørelser.

I året som har gått, har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

### Økonomi

Regnskapet er gjort opp med et positivt årsresultat på 1 733 035 kr. Dette er mye bedre enn budsjettet, og skyldes i hovedsak en mildt vinter og svært lave fjernvarmepriser i 2020. Dessverre har årets tre første måneder med meget høye strømpriser og mange minusgrader gjort at vi allerede har brukt mer på fjernvarme enn vi gjorde i hele fjor.

I foregående periode har styret hatt fokus på kostnader, og styrets leder har fulgt sameiets økonomi tett.

Det er en utfordring å budsjettere for et så stort og komplisert sameie som Kiellands Hus, men sameiet nyter godt av at styret har et par svært sentrale medlemmer som har sittet i hhv 8 og 9 år. Dette gjør at man har svært god oversikt over historikken i forhold til inntekter og kostnader. Videre har man kontroll på sameiets avtaler og hvilke kostnader de skal og ikke skal generere til enhver tid, samt hvordan kostnader skal fordeles på de ulike seksjonseierne i henhold til sameiets vedtekter. Styreleder har ved flere anledninger funnet feil som har blitt korrigert, og med det spart sameiet for ca. 450 000 kr bare dette året.

Styret gjør alltid sitt beste for å styre økonomien på en forsvarlig og fornuftig måte når uforutsette hendelser inntreffer.

Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2020 hadde en arbeidskapital på kr. 4 102 935.

## **Forsikring**

Forsikringspremien ble for 2021 satt opp fra 481 908 kr til 596 711 kr. Dette er en kraftig økning på hele 115 000 kr som skyldes store utbetalinger etter vannskader. Styret vil i året som kommer undersøke om man kan få en bedre avtale og en mer rettferdig fordeling av kostnadene.

## **Heis**

Den gode utviklingen med lave heiskostnader fortsatte i 2020. Tidligere år har heisposten vært et skikkelig kostnadssluk for sameiet, men i 2020 var heiskostnadene i alle fire oppgangene på 91 000 kr. Til sammenlikning var heiskostnadene på 176 000 kr i 2019 og på hele 469 682 kr i 2018. Vi vet imidlertid fra den toårige heiskontrollen at heisvajerne i oppgang A og B må byttes i løpet av de to neste årene. Dette er forventede kostnader, da vajerne i oppgang C og D ble byttet i hhv 2018 og 2017.

Styret setter reduksjonen fortsatt i sammenheng med de to tiltakene vi har iverksatt. Det første er at sameiet inngikk en avtale med BMA Heisteknisk rådgivning i 2018, noe som innebærer at alle heisfakturaene sendes til dem først. De kontrollerer at faktura er i henhold til avtalte premisser på service, og vurderer om timeforbruk er akseptabel og at materialpris er innenfor normale markedspriser. De har også dialog med leverandør ved innsigelser og behandling av kreditnotaer. BMA har opplyst til styret at heisene i bygget er litt over halvveis i sin levetid.

Tiltak nummer to kom på bakgrunn av at styret så at heisene spesielt stoppet i forbindelse med inn- og utflytting fordi de ble brukt feil. Det ble derfor utformet et skriv som sendes til alle beboere i forkant av inn- og utflyttinger. Skrivet beskriver hva som er viktig å tenke på i forbindelse med inn- og utflytting, og opplyser om at det er juridisk eier av leiligheten som er ansvarlig for reparasjonskostnader som kommer som en følge av feil bruk ved flytting. Deler av dette skrivet henger også i rammene inne i heisene.

## **Kontakt med styret**

Styrets oppgangsmailer sjekkes jevnlig. Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da de mailansvarlige er i full jobb på dagtid. Styret har mottatt og svart på henvendelser hver dag, og i enkelte perioder har det vært stor pågang. Styrets e-postadresse benyttes også til å sende ut relevant informasjon til beboere. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost.

Hjemmesiden [kiellandshus.net](http://kiellandshus.net) benyttes fortsatt aktivt til å legge ut viktig informasjon, og alle beboere blir oppfordret til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet pr. epost når det legges ut nye saker.

## **Lekkasjesak fra leilighet i Garman Borettslag**

I tvisten mellom sameiet og Garman borettslag etter de omfattende vannlekkasjeskadene fra takterrassen i en leilighet i Garman kom man ikke til en avklaring før i august 2020. Styret i Garman avlo å innfri kravet på 387 500 kr i mars 2020, noe som var en stor overraskelse for OBOS-advokatene, som hadde bistått sameiet til da. Prosessen gikk så over i en ny fase, og styret engasjerte Sands Advokatfirma DA til å håndtere saken videre på vegne av sameiet. Etter forhandlinger frem og tilbake i løpet av sommeren inngikk partene et forlik i august der Garman borettslag skulle betale 2/3 av kravet. Sameiet mottok kravet i to innbetalinger på høsten. Garman borettslag på sin side krevde senere pengene tilbake fra andelseierne av leiligheten.

### **Nytt nøkkelsystem**

Svært mange nøkler har i løpet av årene siden bygget var nytt kommet på avveie. Dette har bl.a ført til at uvedkommende har tilgang til områder de ikke skal ha tilgang til. For styret er det viktig at Kiellands Hus er et trygt sted å bo, og vi innhentet derfor tilbud på ulike løsninger som kan bidra til smidigere og sikrere løsninger for alle som trenger adgang til bygget. Utfra kriteriene pris, driftssikkerhet og brukervennlighet pekte ILOQ seg ut som mest interessant. Dette er et digitalt låssystem med programmerbare nøkler som administreres som et brikkesystem, men man slipper batterier eller strømtilførsel da strøm genereres av sylindren selv når «nøkkelen» settes inn. En digital nøkkel på avveie erstattes av en ny som tar med seg sperreoppgave til sylinder når den nye nøkkelen settes inn. Alle nøklene har et unikt ID-nr. og knyttes til person, leilighet eller rolle i systemet.

Et flertall på sameiets ekstraordinære årsmøte i september stemte for styrets forslag om å inngå en avtale om nytt digitalt nøkkelsystem fra ILOQ. Avtalen er signert, og programmering av nøklene er i gang når dette skrives. Styret håper at det nye nøkkelsystemet er installert i løpet av våren. Avtalen inkluderer 2 nøkler til hver leilighet. Ønsker man flere nøkler, eller mister man en nøkkel, er dette en kostnad seksjonseier selv må stå for. Det vil også bli sendt ut et tilbud på sylinder til leilighetsdørene slik at de som ønsker samme system på egen inngangsdør kan få det for egen regning.

### **Elektriske utbedringer**

Fordi lampene i fellesarealene i boligdelen ikke produseres lenger, og flere av dem var defekte, innhentet styret tilbud på nye LED-lamper. Vi aksepterte et tilbud fra Alna Elektro, som sameiet har inngått en serviceavtale med, om å bytte ut alle lampene i en av sameiets oppganger med LED. Ved å bytte alle lampene i en oppgang fikk vi en god pris pr. lampe fordi svært mange lamper ble byttet samtidig. Planen er å ta en oppgang i året slik at vi får spredd kostnadene over flere år. Oppgang D ble valgt som første oppgang ut, og lampene fra denne oppgangen som fortsatt fungerer er tatt vare på og brukes av vaktmester til å bytte ut defekte lamper i de tre andre oppgangene.

### *Termofotografering*

Styret har fått gjennomført termofotografering av alle 22 sikringsskapene i fellesarealene og i hovedtavlerommet i bygget. Det var kun i to sikringsskap av 22 at det ble funnet avvik. Utbedringene er allerede gjennomført.

### **Helse-, miljø- og sikkerhetsinspeksjon**

Alle borettslag og sameier er forpliktet til å ivareta Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. I tillegg til de generelle kravene er Kiellands Hus definert som et særskilt brannobjekt. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser, og det er styret som har ansvaret for at dette følges opp. I Kiellands Hus gjennomføres det flere tiltak for å sikre at sameiet tilfredsstillt kravene, og i tillegg bidrar dokumentasjon av slike tiltak til at vi i beste fall holder forsikringspremien så lav som mulig.

I oktober og november gjennomførte styret en omfattende HMS-inspeksjon. I tillegg til den årlige HMS-kontrollen av eiendom, byggets fellesarealer, installasjoner og byggets generelle tilstand, ble det gjennomført en vernerunde hvor vi ønsket å besøke alle boligseksjonene i sameiet. Formålet var å sikre at alle beboere er kjent med hvor de finner stengeventiler, sikringsskap, brannslukningsmidler (vannslange eller evt. brannslukningsapparater og -tepper) og å informere om ventilasjonsanlegget og hvordan man bytter filter til inntaksventilene. De to styremedlemmene som gjennomførte inspeksjonen la stor vekt på at inspeksjonen skulle gjennomføres slik at

smittevernsreglene ble overholdt. De hadde på seg munnbind, hansker og holdt god avstand til beboerne og tok ikke på noe i leilighetene.

På grunn av Covid-19-situasjonen fikk ikke styret tilgang til alle leilighetene, men 212 av 226 leiligheter ble besøkt. Det ble avdekket at et fåtall leiligheter ikke hadde brannslangen under vasken tilkoblet. Disse fikk en tidsfrist for utbedring og ble sjekket igjen i løpet av kontrollperioden. Tilbakemeldingene fra de fleste beboerne var svært positive, og det ble gitt uttrykk for at man følte at sikkerheten i bygget ble tatt på alvor. Flere fikk også opplæring i vedlikehold av de ulike installasjonene, dette gjaldt spesielt leilighetene med leietakere og nyinnflyttede.

### **Brannsikkerhet**

Styret gjennomførte en befaring med Firesafe i desember 2020 for å se om det var områder der brannsikkerheten i bygget kunne styrkes. Tilbakemeldingen fra Firesafe var at brannsikkerheten i bygget er svært god, men det ble bestemt at det skulle henges opp brannslukkingsapparater i trappeoppgangene og i alle bodrommene. Sameiet har tegnet en ny avtale med Firesafe for årlig kontroll av brannslanger og pulverapparater.

### **Dugnad og opprydning**

Sameiet gjennomfører normalt tre dugnader i året, en i uke 3, en i uke 19 og en i uke 36. Uke 3 og uke 36 er primært containerdugnader hvor vi kaster hensatte saker, og beboere kan tømme boder for ting de ikke trenger mer, mens dugnaden i uke 19 anses som hoveddugnaden hvor vi forbereder fellesarealer for sommer og uteaktivitet.

Årets dugnad i uke 19 krevde en del mer planlegging enn normalt for å ivareta alle smittevern hensyn. Styret kjøpte inn Antibac, hansker og munnbind til alle. I tillegg måtte de som ville delta på dugnaden melde seg på forhånd slik at vi visste hvor mange og hvem som skulle delta. Deltagerne ble delt inn i arbeidsgrupper på fem pr. gruppe, og instruksjoner for hvilke arbeidsoppgaver som skulle utføres ble sendt ut i forkant av dugnaden. På dugnadsdagen ble bakgården forberedt med poster for hver arbeidsgruppe med ulike verktøy og utstyr de ville trenge. Dessverre kunne vi ikke avslutte med en sosial samling og bevertning denne gangen. Det var som alltid godt oppmøte og alle bidro med fantastisk innsats.

### **Ventilasjonsanlegget**

Sameiet har akseptert et tilbud fra Jenssen System AS for å gjennomføre en inspeksjon av ventilasjonsanlegget i alle sameiets leiligheter. Under inspeksjonen vil man kontrollere at kjøkkenhettene er godkjente i forhold til ventilasjonsanlegget i bygget. I tillegg til kontroll av spjeld og fettfilter, vil man også kontrollere om det er mye fett i kanalen. Til sist vil man utføre luftmengdemåling over ventiler og kjøkkenhetten. I etterkant av inspeksjonen vil seksjonseiere bli pålagt å utbedre avvik dersom kjøkkenhetten ikke er av godkjent type eller det påvises brannfarlige mengder av fett i hetten og kanal. Pga coronasituasjonen har inspeksjonen ikke kunnet gjennomføres ennå, men både Jenssen og styret er klare så snart situasjonen tillater det.

Styret har funnet en ny leverandør for filter til inntaksventilene. Filtrene ble i 2020 utdelt i mai måned. Seksjonseiere vil faktureres for filtrene sammen med felleskostnadene hvert år.

### **Sammenslåing av eiendomsgrenser**

På det ekstraordinære årsmøtet i september 2020 ble det vedtatt å søke om en sammenslåing av det arealet i Uelands gate/Landstads gate som ICA Eiendom kjøpte i 2006, men som Oslo kommune har stått som hjemmelshaver av. Ragdes Eiendoms advokat har stått for hele prosessen i forhold til kommunen. Sammenslåingen ble innvilget, og ble tinglyst i februar 2021.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 938 343.  
Dette er kr 451 657 lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 272 708  
Dette er kr 2 241 292 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 733 035 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 4 102 935

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.  
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er det beregnet til kr 1 572 000 og omfatter løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 114 803. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kiellands Hus Sameie.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a  
Sparekonto 0,20 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Kiellands Hus.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2020</li><li>Resultatregnskap for 2020</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

## 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 regnskapsskikk 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-20 08:36:01Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

**EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS  
ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 939 768	6 597 106	6 940 000	6 994 000
Andre inntekter	3	998 575	1 436 749	1 450 000	1 450 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 938 343</b>	<b>8 033 855</b>	<b>8 390 000</b>	<b>8 444 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 350	-42 300	-42 300	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-300 000	-300 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-18 986	-20 398	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-322 268	-313 185	-321 000	-332 000
Konsulenthonorar	7	-86 668	-45 003	-85 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-486 826	-950 893	-1 052 000	-1 572 000
Forsikringer		-481 908	-455 172	-524 000	-552 000
Kommunale avgifter	9	-1 677 528	-1 666 188	-1 963 000	-1 823 000
Energi/fyring	10	-1 564 685	-2 561 809	-2 875 000	-2 820 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 800	-406 800	-420 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-841 689	-831 974	-911 700	-857 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 272 708</b>	<b>-7 593 721</b>	<b>-8 514 000</b>	<b>-8 896 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 665 634</b>	<b>440 134</b>	<b>-124 000</b>	<b>-452 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	67 401	46 593	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>67 401</b>	<b>46 593</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 733 035</b>	<b>486 727</b>	<b>-124 000</b>	<b>-452 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 733 035	486 727		

**EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS  
ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 174	12 126

Kundefordringer		77 056	73 978
Forskuddsbetalte kostnader		2 595	0
Andre kortsiktige fordringer	13	260 127	540 878
Driftskonto OBOS-banken		3 729 434	1 609 750
Sparekonto OBOS-banken		702 315	698 950
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 775 702</b>	<b>2 935 682</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 775 702</b>	<b>2 935 682</b>
----------------------	--	------------------	------------------

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		4 102 935	2 369 900
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 102 935</b>	<b>2 369 900</b>

### GJELD

#### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		16 791	12 279
Leverandørgjeld		389 274	504 669
Annen kortsiktig gjeld	14	266 701	48 834
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>672 767</b>	<b>565 782</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 775 702</b>	<b>2 935 682</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth

Marianne Hagen

Øyvind Sandsether

Harald Thoresen

Marianne Røhne Schumann

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 151 964
Fjernvarme	1 295 184
Felleskostnader	711 732
Bredbånd	406 800
Felleskostnader årl.	374 088
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 939 768</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert administrasjonskostnader	7 200
Utleie basestasjoner	86 473
Leie bod	3 000
Fjernvarme næringsseksjoner	311 373
Vannavgift næringsseksjoner	500 985
Innflyttingsgebyr	11 000
Andel Strøm ICE Communication	51 708
Diverse utrykking/alarm	26 835
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>998 575</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	14 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 350</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 350 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 986.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 705
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 698
Andre konsulenthonorarer	-43 266
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-86 668</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-141 135
Drift/vedlikehold VVS	-49 991
Drift/vedlikehold elektro	-177 918
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 149
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 575
Drift/vedlikehold brannsikring	-212 896
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 581
Kostnader leiligheter, lokaler	274 773
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 355
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-486 826</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 054 042
Renovasjonsavgift	-623 486
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 677 528</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-225 381
------------------	----------



Fjernvarme	-1 339 304
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 564 685</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Container	-31 727
Driftsmateriell	-8 150
Lyspærer og sikringer	-16 735
Vaktmestertjenester	-401 388
Vakthold	-113 751
Renhold ved firmaer	-256 477
Trykksaker	-1 150
Andre kontorkostnader	-1 614
Telefon/bredbånd	-700
Porto	-3 350
Bank- og kortgebyr	-3 766
Velferdskostnader	-82
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-841 689</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	752
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 365
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 117
Kundeutbytte fra Gjensidige	60 619
Andre renteinntekter	547
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>67 401</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Årsavregning vann næringsseksjoner	176 585
Rest rettsforlik iht avtale	79 167
Inntekt 2020 fakturert i 2021	4 375
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>260 127</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Årsavregning fjernvarme næringsseksjoner	-216 933
Inntekt 2021 fakturert i 2020	-45 258
Gebyrer	-4 510
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-266 701</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Hjemmeside**

Du finner informasjon om sameiet på sameiets hjemmeside [Kiellandshus.net](http://Kiellandshus.net). Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon. Beboere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet om viktige hendelser.

### **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**

Kiellands Hus Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsdrift AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos OBOS. Henvendelse kan sendes til [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no). Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos Styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86832694. 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. Naboer som kan være berørte må umiddelbart kontaktes. Skaden meldes til styret som vil kontakte forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsselskapet sørger for at takstmann kontaktes 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**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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.

### **Fjernvarme**

Kiellands Hus Sameie får levert fjernvarme fra Fortum Varme AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.