

Til seksjonseierne i Kiellands Hus Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 22.04.2020.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. 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 Kiellands Hus Sameie 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.

Vel møtt!

Hilsen
Styret

Kiellands Hus Sameie
Landstads Gate 2
Uelands gate 53
Waldemar Thranes Gate 72
Kingos Gate 8

Sameiets hjemmeside:

www.kiellandshus.net

Styrets e-post:

kiellandshus.sameie@gmail.com

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Kiellands Hus Sameie
avholdes onsdag 22.04.2020

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 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

350 000 kr. Se vedlegg bak regnskapet

~~5. INNKOMNE FORSLAG~~

~~A) {Sak}~~

~~B) {Sak}~~

~~Innkømne forslag er tatt inn som egne vedlegg.~~

~~6. VALG AV TILLITSVALGTE~~

~~A) Valg av styreleder for 2 år~~

~~B) Valg av 5 varamedlemmer for 1 år~~

Oslo, 25.03.2020.2020
Styret i Kiellands Hus Sameie

Helene Spigseth Marianne Hagen Kine Aaserud Helene Almli Harald Thoresen

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helene Spigseth	2019-2020	Landstads Gate 2
Nestleder	Marianne Hagen	2019-2021	Kingos Gate 8
Styremedlem	Kine Aaserud	2019-2021	Uelands Gate 53
Styremedlem	Helene Almli	2019-2021	Waldemar Thranes Gate 72 A
Styremedlem	Harald Thoresen	2019-2021	Heggelikroken 20
Varamedlem	Torkild A Åkerset	2019-2020	Landstads Gate 2
Varamedlem	Simonette Basthus	2019-2020	Landstads Gate 2
Varamedlem	Daniel Gustavson	2019-2020	Landstads Gate 2
Varamedlem	Robert Langeland	2019-2020	Kingos Gate 8
Varamedlem	Eirik Mellevoid	2019-2020	Landstads Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. 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 Gt 72
 Uelandsgt 51 (Coop)
 Uelandsgt 53
 Uelandsgate 55 (Circle K)
 Landstadsgata 2
 Kingos Gate 8
 Kingosgate 6 (Coop)

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 2019-2020

Generelt

I perioden 2019-2020 er det avholdt 5 styremøter. Utover dette har enkeltmedlemmer møttes jevnlig for å diskutere pågående saker, hatt lengre arbeidsmøter, og hatt tett kontakt per e-post, samt samtaler på chat og telefon 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.

Styret har i året som har gått også besvart svært mange henvendelser fra beboere pr. mail. I selveierseksjonene, oppgang B og D, er det stor gjennomtrekk av beboere, og styret bruker mye tid på informasjon og oppfølging, både skriftlig og muntlig. I og med at leilighetene nå er over 10 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, veiledning i forhold til hvilke muligheter man har til å gjøre oppgraderinger m.m.

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

Økonomi

Regnskapet er gjort opp med et positivt årsresultat på kr 486 727. Dette er bedre enn budsjettet, noe som er svært positivt spesielt med tanke på de store utgiftene som sameiet har lagt ut i lekkasjesaken i Garman borettslag, en sak som redegjøres for i et eget punkt senere i beretningen.

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 7 og 8 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 300 000 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 31.12.2019 hadde en arbeidskapital på kr. 2 369 900.

Heis

Tidligere år har sameiet hatt svært høye kostnader knyttet til heisene. I 2019 var kostnadene på heis i alle fire oppgangene på 179 000 kr mot 469 682 kr i 2018. Altså en reduksjon på nesten 300 000 kr.

Styret setter reduksjonen i sammenheng med to tiltak vi har iverksatt. Det første er at sameiet inngikk en avtale med BMA Heisteknisk rådgivning i 2018, noe som innebærer at alle fakturaer på heis 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.

Euroheis ble i 2019 fusjonert med Schindler, så nå er det Schindler som har overtatt avtalen med sameiet med samme vilkår som opprinnelig avtale. Dette har fungert tilnærmet smertefritt.

Lekkasje fra terrasse i Garman Borettslag

Denne saken i Garman Borettslag har vært svært ressurs- og tidkrevende for styret i 2019-2020. Bakgrunnen for saken er at det 11. november 2018 ble konstatert vannlekkasje fra terrassen i en leilighet i Garman Borettslag. Lekkasjen forårsaket omfattende vannskader i underliggende leilighet. Styret kontaktet sameiets forsikringsselskap som opplyste at skadene på terrassen ikke var dekket av forsikringen. Styret tok derfor kontakt med ulike tilbydere for å få klargjort årsaken til lekkasjen og utbedre skadene. Den sakkyndige vurderingen, utført av Byggmester Neteland AS og blikkenslager/taktekker Storbråten AS, viste at vannlekkasjen skyldtes at det i forbindelse med legging av nytt terrassegulv våren 2018 var laget store hull takterrassens membran.

Byggmester Neteland AS, som Sameiet tidligere har hatt gode erfaringer med, ble engasjert til å utføre utbedringsarbeidet. I etterkant av utbedringsarbeidet oppstod det uenighet mellom Styret og Neteland om betalingen for arbeidet. Etter Styrets mening var det fakturerte beløpet til Neteland ikke i overensstemmelse med avtalen som var blitt inngått mellom partene. I første omgang nektet derfor Styret å utbetale det fakturerte beløpet. Etter et forhandlingsmøte mellom partene ble det avtalt et endelig oppgjør på kr. 310.000, eks mva. Styret godtok denne prisdifferansen fordi skadene hadde vist seg å være betydelig mer omfattende enn det Neteland kunne forutse på tilbudstidspunktet.

I henhold til § 7-3 i Sameiets vedtekter er det Styrets ansvar å betale utbedringsarbeidet, for deretter å kreve betalingen dekket av ansvarlig seksjonseier. Etter at prisen for arbeidet til Neteland ble avtalt, startet Styret derfor arbeidet med å kreve utbedringskostnadene dekket av ansvarlig seksjonseier. Seksjonseierne ble, for god ordens skyld, varslet om at vedkommende kunne bli holdt ansvarlig under styrets forhandlinger med Neteland og at de kunne delta i forhandlingene om de ønsket det, noe som ble avslått.

I og med at det er Garman borettslag som er seksjonseier av leiligheten, ble kravet sendt til borettslaget. De nektet å betale kostnadene for utbedringen av vannskadene. Styret besluttet derfor at det var nødvendig å engasjere advokat for å bistå Sameiet i inndrivelsen av kravet. Et formelt brev ble sendt til Garman borettslag med krav om betaling 28. oktober 2019. Brevet ble besvart av borettslaget ved deres advokat 13. desember 2019. I brevet nektet Garman borettslag ansvar for kravet under henvisning til at det ikke foreligger et mislighold av leilighetseiernes vedlikeholdsplikt. Styret i Sameiet er uenig i dette, og mener at Sameiet har et berettiget krav på å få tilbakebetalt kostnadene for utbedringen. I samråd med våre advokater har Styret derfor besluttet at det vil tas ut søksmål mot Garman borettslag dersom kravet ikke er innfridd innen 23. mars 2020.

Store vannlekkasjer/oversvømmelse

Sameiet har i 2019 og 2020 dessverre vært utsatt for flere store vannlekkasjer. 26. juni 2019 ble vareleveringen som ligger ved siden av innkjøringen til garasjen i Landstads gate oversvømt i forbindelse med det ekstremværet. Lekkasje førte til store skader på vareleveringen og butikklokaler. Det ble opprettet en forsikringssak, og takstmann konkluderte med at årsaken til at vannet fosset ned nedkjørselen til garasjen var at en rist i det kommunale anlegget var ca 75 % tett. Overvann hadde også lagt seg i betongdekket over garasjen, noe som førte til at det dryppet vann fra taket inne i garasjen. Ragde Eiendom, som eier av det berørte arealet, har kjempet en kamp både mot forsikringsselskapet og Oslo kommune i denne saken. Oslo kommune har omsider gjort enkelte utbedringer i både Kingos gate og Uelands gate, men det samler seg fortsatt svært mye vann i Kingos gate ved nedbør.

Den 3. februar 2020 lagde en gravemaskin hull på en hovedvannledning på Voldsløkka i forbindelse med vedlikeholdsarbeid i regi av Oslo kommune. Dette førte til at svært store vannmengder fosset nedover gatene, og mye av vannet endte opp i garasjen i bygget. Det ble i denne forbindelse pumpet ut ca 110 000 liter vann fra garasjen. Vannet fosset også inn i den tidligere omtalte vareleveringen og inn i butikklokalene. Boligdelen har noen få boder i etasje U2 i Landstads gate. Flere av disse ble fylt med vann. I oppgang D ble det pumpet ut ca 4000 liter vann fra heissjakten. Inngangspartiene og heisene i oppgang A og B og C var heldigvis helt tørre.

4. mars skjedde det samme på nesten samme sted. 2500 liter i sekundet fosset ut av en hovedvannledning i forbindelse med kommunens vedlikeholdsarbeid. Siden forrige vannlekkasje hadde Ragde Eiendom gått til innkjøp av flomvern som de fikk ut på 10 minutter. Dette stoppet vannet halvveis ned i nedkjørselen inne i garasjen og hindret nye omfattende skader.

Utbedring av de berørte arealene pågår nå og vil gjøre det en stund fremover.

Utskiftning av Circle K sin oljeutskiller

Etter ekstremværet i slutten av juni fortsatte det å renne store strømmer av vann ned i garasjeområdet. Etter grundige undersøkelser sammen med Vann- og avløpsetaten, samt Ragde Eiendom og Circle K, ble det 15. juli konstatert at Circle K sin oljeutskiller for selvvaskanlegget var defekt/sprukket. Denne kunne ikke repareres under gjeldende forhold, og utskilleren måtte derfor skiftes ut. Siden utskilleren er plassert inne i et teknisk rom som er murt inn i rommet hvor vi har forsyning av fjernvarme i bygget, ble man nødt til å rive denne veggen før utskilleren kunne byttes. Circle K sto for all planlegging og utførelse av arbeidet, og de dekket også alle kostnader forbundet med utskiftningen. I forbindelse med lekkasjen og arbeidet var selvvaskanlegget til Circle K stengt. Under arbeidet med å få fjernet betongveggen som ble revet ned, kjørte håndverkerne bort en av sprinklerne i garasjetaket, og forårsaket nok en lekkasje i garasjen. I etterkant av arbeidet

utarbeidet Multiconsult på oppdrag av Circle K en rapport for hvilken innvirkning alle vannskadene hadde på bygget. Denne saken er nå avsluttet.

Rammeavtale for rørleggertjenester

Styret inngikk i januar 2020 en rammeavtale med Rørlegger sentralen AS. Dette fordi man hadde sett et behov for å ha en fast bedrift til å utføre kontroller av fjernvarmeanlegget og i tillegg utføre vedlikehold/repasasjon av spesielt radiatorene i leilighetene.

Man ønsket også at beboere skulle ha muligheten til å benytte seg av rørleggere som er kjent i bygget, og som man vet har høy kvalitet på tjenestene de yter. For styrets del letter en slik avtale det tidkrevende arbeidet med å godkjenne søknader om oppussing der det vil gjøres inngripen på røranlegg og det er viktig at arbeidet utføres riktig for å hindre vannlekkasjer.

Avtalen gir følgende fordeler for både sameiet og seksjonseiere:

- Rabatterte priser på varer og tjenester
- Prioritering av oppdrag og raskt oppmøte (foran «ikke-avtalekunder»)
- Eget VIP-telefonnummer
- Årlig inspeksjon av VVS-utstyr i fellesanlegget inkludert inntil 3 boenheter
- Ett fast kontaktpunkt å forholde seg til, med høy tilgjengelighet
- En solid og profesjonell partner som kjenner VVS-anlegget og rutineene i bygget

Avtalen gir også tilgang til et bredt tverrfaglig spekter av underleverandører/partnere. Rørlegger er tilgjengelig 24 timer i døgnet, 365 dager i året.

Renhold

Sameiet har avtale om ukentlig renhold med Fortuna Renhold AS. Styret er svært fornøyd med leveransen, og Fortuna utfører også ekstra vask/desinfisering av søplerommet, inkludert søppeldunker, samt bodområder ved behov. Disse oppdragene gjennomføres ca 2-3 ganger per år.

Det har i tillegg vært behov for å bestille ekstra vask i heiser og trappeoppganger på grunn av enkelte beboeres eller deres kjæledyrs uhell, som beboer ikke har tatt hånd om selv, og som har vært til sjenanse for naboer. Da de gjeldende beboere ikke melder seg, blir sameiet nødt til å dekke disse kostnadene. Vi ønsker derfor å gjøre oppmerksom på hva prisen for disse utrykningene er:

I tidsrommet mandag – fredag kl. 08.00 – 20.00 og lørdag kl. 08.00 – 18.00 er prisen 3.000 kr per vask. Søndag/Helligdag kl. 10.00 - 18.00 er prisen 5.200 kr pr vask. Prisene inkluderer arbeid inntil 3 timer, oppmøte, samt alle øvrige kostnader i forbindelse med oppdraget.

Ny vaktmesteravtale

I tredje kvartal 2019 inngikk sameiet en avtale med nytt vaktmesterfirma, Oslo Bygårdsdrift AS, som startet opp 01.09.2019. Etter at forrige vaktmesterfirma forsøkte å finne mer tidseffektive løsninger for hvordan bygget skulle driftes, og disse ikke ga resultater, har vi gått tilbake til en ordning der vaktmester er på huset mandag, onsdag og fredag. Det innebærer at dette er en dyrere løsning enn den forrige, men på grunn av byggets kompleksitet ser styret at det er behov for mer tid for å få fulgt opp på alle oppgaver. Dette er det budsjettert for i budsjettet for 2020.

Dugnad og opprydning

Det gjennomføres årlig tre dugnader i sameiet. I uke 3 og uke 35 bestiller styret containerer for at det skal kunne kastes større gjenstander, samt at det ryddes i trappeganger, bodrom og oppbevaringsboder for hensatte gjenstander som vaktmester har samlet opp i løpet av de foregående månedene. I uken før 17. mai avholdes en større dugnad hvor det også blir luket og byttet planter i bakgården, oljet plattinger og hagemøbler, samt vasket og ryddet for sommeren. Alle dugnadene i 2019-20 ble gjennomført med svært godt oppmøte.

Ventilasjonsanlegget

Ny leverandør av en bedre type filter til inntaksventilene er funnet. Filter er bestilt for et år til alle leilighetene, og beboere vil bli pålagt å bytte disse. Filtrene er planlagt utdelt i april måned (eller så fort det lar seg praktisk gjøre). Seksjonseier vil faktureres for filtrene sammen med felleskostnadene hvert år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr **8 033 855**.

Dette er kr 13 145 lavere enn budsjettet. Andre inntekter er nærmere beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr **7 593 721**.

Dette er kr 819 570 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til heisdrift.

Resultat

Årets resultat på kr **486 727** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 2 369 900.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 052 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt til kr 524 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kiellands Hus Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2020.

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">Balanse per 31. desember 2019Resultatregnskap for 2019Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<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 2019, 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 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.

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
registrert revisor
(elektronisk signert)

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 597 106	6 305 083	6 597 000	6 940 000
Andre inntekter	3	1 436 749	1 537 342	1 450 000	1 450 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 033 855	7 842 425	8 047 000	8 390 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 250	-35 250	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-20 398	-19 191	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-313 185	-304 945	-308 710	-321 000
Konsulenthonorar	7	-45 003	-63 089	-20 000	-85 000
Drift og vedlikehold	8	-950 893	-1 242 398	-1 272 000	-1 052 000
Forsikringer		-455 172	-492 217	-480 000	-524 000
Kommunale avgifter	9	-1 666 188	-1 664 745	-1 901 000	-1 963 000
Energi/fyring	10	-2 561 809	-2 318 620	-2 875 731	-2 875 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 800	-488 684	-420 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-831 974	-662 349	-780 600	-911 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 593 721	-7 541 487	-8 413 291	-8 514 000
DRIFTSRESULTAT		440 134	300 938	-366 291	-124 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 593	7 404	0	0
Finanskostnader		0	-1 496	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		46 593	5 908	0	0
ÅRSRESULTAT		486 727	306 846	-366 291	-124 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		486 727	306 846		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 126	33 084
Kundefordringer		73 978	9 219
Kortsiktige fordringer	13	540 878	437 661
Driftskonto OBOS-banken		1 609 750	1 097 641
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 742
Sparekonto OBOS-banken		698 950	692 738
SUM OMLØPSMIDLER		2 935 682	2 276 085
SUM EIENDELER		2 935 682	2 276 085
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 369 900	1 883 173
SUM EGENKAPITAL		2 369 900	1 883 173
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 279	20 323
Leverandørgjeld		504 669	372 589
Annen kortsiktig gjeld	14	48 834	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		565 782	392 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 935 682	2 276 085
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2020

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth

Kine Aaserud

Helene Almli

Harald Thoresen

Marianne Hagen

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader boliger	3 880 480
Fjernvarme	1 295 184
Felleskostnader FNC	665 172
Bredbånd	406 650
Felleskostnader Circle K	349 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 597 106

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflyttingsgebyr	5 000
Husleie småbeløp korrigeret	53
Leie bod	3 000
Diverse utrykking/alarm	29 766
Bortkjøring søppel 2018	3 000
Fjernvarme næringsseksjoner	691 401
Vannavgift næringsseksjoner	519 772
Utleie basestasjoner	124 896
Andel Strøm ICE Communication	47 708
Vannlekkasje viderefakturert	12 153

SUM ANDRE INNTEKTER	1 436 749
----------------------------	------------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300
------------------------------	----------------

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 2018/2019, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 744, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 398.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 438
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 565
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-45 003
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 837
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-14 762
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-57 280
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 074
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-178 679
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-290 021
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	35 792
--------------------------------------	--------

Kostnader leiligheter, lokaler	-398 125
--------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-1 907
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-950 893
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 070 121
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-596 067
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 666 188
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-282 916
Fjernvarme	-2 278 893
SUM ENERGI / FYRING	-2 561 809

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-29 390
Driftsmateriell	-9 293
Lyspærer og sikringer	-13 740
Vaktmestertjenester	-310 452
Vakthold	-102 460
Renhold ved firmaer	-332 239
Andre fremmede tjenester	-3 289
Kontor- og datarekvisita	-8 089
Trykksaker	-1 286
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 744
Andre kontorkostnader	-2 187
Telefon/bredbånd	-1 228
Porto	-3 543
Bank- og kortgebyr	-3 781
Velferdskostnader	-5 253
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-831 974

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 374
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 212
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 751
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 256
SUM FINANSINNEKTER	46 593

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Inntekter 2019 fakturert i 2020	540 878
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	540 878

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-4 536
Inntekt 2020, fakturert i 2019	-44 298
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 834

VEDLEGG

Innstilling om økning av styrehonorar med 50 000 kr

Styret har hatt en større arbeidsbelastning denne styreperioden pga sakene som er nevnt i beretningen. Enkelte av sakene alene har krevd mer enn 200 arbeidstimer, og sentrale styremedlemmer har arbeidet omkring 1500 timer. Arbeidsmengden til sentrale medlemmer tilsvarer opp mot en fulltidsstilling, og i tillegg har man måtte arbeide helger og helligdager, noe som i år også inkluderte flere timer både på julaften og 2. juledag på grunn av akutte saker.

Styrelederverv kan kjøpes eksternt, og hvis sameiet skulle kjøpt denne tjenesten ville dette kostet rundt 600 000 kr per år for tilsvarende arbeidsmengde. Det er en stor fordel med et internt styre fordi styremedlemmene har eierskap til bygg og eiendom, og alltid vil ha en egen interesse i å vedlikeholde bygg og eiendom på en slik måte at verdien opprettholdes eller øker. At sameiet også inkluderer en næringsdel og en bensinstasjon gjør arbeidet mer komplisert, og OBOS karakteriserer sameiet som et av de aller mest komplekse i sin portefølje. Dette gjør at det er ekstra behov for høy kostnadskontroll, og styreleder har ved flere anledninger funnet feil i fakturering og regnskap som har blitt korrigert, og med det spart sameiet for ca 300 000 kr bare dette året.

Styret har sammenlignet styrehonoraret med andre sameier, og det er normalt at styrehonoraret ligger på ca 1500 kr pr. leilighet. I Kiellands Hus ligger nåværende honorar på 800 kr pr. leilighet. Styret anser det som viktig å sikre at flere års opparbeidet kompetanse blir anerkjent, og at nøkkelpersoner ønsker å fortsette styrearbeidet. Styret legger på bakgrunn av dette inn en innstilling om å øke styrets honorar i 2020 med 50 000 kr til 350 000 kr.

Annen informasjon om sameiet

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
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 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.

Fjernvarme

Kiellands Hus Sameie får levert fjernvarme fra Fortum Varme.

Energimerking

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