

# Til andelseierne i Garman Borettslag

**Velkommen til digitalt årsmøte den 27. april 2021 kl. 19.00 - 20.00**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Generalforsamlingen arrangeres i år digitalt ved at styret avholder møtet på Sagene Samfunnshus samtidig som det blir streamet på Teams. Alle andelseiere vil motta en invitasjon til møtet på e-post.

Dette er en god anledning til å være engasjert og å velge det styret som skal forvalte Garman Borettslag 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 en ekstraordinær generalforsamling 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**

Andelseiere 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 generalforsamlingen?**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Andelseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for flere enn en andelseier.

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Garman Borettslag  
avholdes 27. april 2021**

---

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 4. GODTGJØRELSER TIL STYRET

Se siste punkt i styrets beretning.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 12.04.2021  
Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen      Martine Berg      Benedicte Vestby

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

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marianne Hagen	Kingos Gate 8
Styremedlem	Martine Berg	Waldemar Thranes Gate 72 A
Styremedlem	Benedicte Vestby	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Jan Richard Hansen	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Marius Norli Hansen	Waldemar Thranes Gate 72 A

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

### Generelle opplysninger om Garman Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Garman Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990262624, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Waldemar Thranes gt. 72

Gårds- og bruksnummer:  
219        259

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Garman borettslag har ingen ansatte.

Garman Borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands hus, som består av fire boligdelar:

Oppgang A: Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)

Oppgang B: Uelands gate 53 (selveierseksjoner)

Oppgang C: Landstads gate 2 (Worse borettslag)

Oppgang D: Kingos gate 8 (selveierseksjoner)

I tillegg hører næringsdelene Circle K og kjøpesenteret til sameiet, og senteret eies og drives av Ragde Eiendom.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## GENERELT

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.

## STYRETS ARBEID

### Styreperiode

Sittende styre ble først valgt i starten av september via en digital generalforsamling på grunn av forsinkelser relatert til tvisten omkring vannlekkasjesaken, samt Covid-19. Styret ble konstituert 17.september 2020.

Det har blitt avholdt 7 styremøter i perioden, hovedsakelig digitale. I tillegg har det vært gjennomført opplærende arbeidsmøter med alle styremedlemmene da alle var nye i styret. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt på telefon og e-post.

### Oppgangsmail

En av de mest tidkrevende oppgavene for styret er å besvare mail som sendt til oppgangsmailen, [garmanbo@gmail.com](mailto:garmanbo@gmail.com). Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da de mailansvarlige er i full jobb på dagtid. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost. Da styret tok over driften av oppgangsmailen var det et større antall åpne saker, og enkelte var datert tilbake til 2019. Det har vært et omfattende arbeid å komme til bunns i alle sakene, men alle saker, klager og henvendelser er nå avsluttet.

Hjemmesiden benyttes 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.

### Økonomi/Borettslagets felleskostnader

Borettslagets økonomi har vært styrets hovedfokus i inneværende styreperiode. Dette informerte styret om allerede den 24.september i et skriv til alle andelseiere. 23.oktober sendte styret ut et detaljert informasjonsskriv som forklarte årsakene til borettslaget økonomiske tilstand og hvorfor det var nødvendig å gjøre omfattende tiltak. For å rette opp tilstanden for inneværende år (2020), ble felleskostnadene økt med 15%. I tillegg ble det sendt ut en ekstraordinær innkreving på kr 50 000,-, som ble fordelt på alle leilighetene i henhold til leilighetenes størrelse.

Etter at sameiet hadde ferdigstilt budsjettet for 2021 ble det klart at økningen gjort for 2020 ikke var tilstrekkelig, og styret informerte 15.desember om at felleskostnadene for borettslaget ville øke med ytterligere 7% fra 1.februar 2021. Det refereres også til dette under punktet kommentarer til budsjett for 2021.

### **Bruksoverlating**

Det har visst seg at det har vært gjennomført flere bruksoverlatinger i borettslaget som ikke har vært godkjent av styret eller riktig registrert hos OBOS. Styret har brukt mye tid på å undersøke de ulike sakene, fått registrert disse riktig og sørget for at de er blitt godkjent i henhold til Borettslagsloven. Det har blitt søkt om 7 nye bruksoverlatinger som har blitt innvilget innenfor styreperioden.

### **Salg av andelsenheter**

Det har i løpet av styreperioden 2020-2021 blitt solgt 3 andeler, og styret har godkjent nye andelseiere. Nye eiere og beboere får en informasjonspakke ved innflytting der man bl.a. får informasjon om Garmans vedtekter, husordensregler, viktige punkter ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, riktig bruk av heisen og dyrehold i borettslaget.

### **Dyrehold**

Borettslaget skal til enhver tid ha en oversikt over alle dyr og i hvilke leiligheter disse bor. Dette er viktig for at beboerne skal ha et bevisst forhold til det å ha husdyr i borettslaget, og at man som eier er ansvarlig for at sitt eller sine husdyr ikke er til urimelig eller unødvendig sjenanse for øvrige beboere. Det har også betydning for sikkerheten til husdyret dersom det skulle oppstå uforutsette situasjoner. Styret har fulgt opp beboere med husdyr, for å sikre at dette er ivaretatt.

### **Postkasseskilt**

I borettslaget husordensregler §6 beskrives det hvilke regler som gjelder omkring postkasseskilt. Det har vært en større oppgave for styret å få oppgradert postkasseskiltene til de postkassene hvor dette ikke var blitt fulgt opp, slik at alle skiltene nå er i henhold til fastsatt mal.

### **Nytt porttelefonsystem**

Allerede i september 2020 mottok styret flere henvendelser omkring problemer med porttelefonsystemet. Styret gjennomførte en spørreundersøkelse blant alle beboere for å avdekke behov og ønsker for funksjonalitet. Daværende system viste seg å være utdatert og ikke mulig å utbedre slik at det kunne tilfredsstillende beboernes ønsker. Det ble derfor besluttet å oppgradere systemet og innstallering av ny versjon ble gjennomført i uke 46/47.

### **Tvist med sameiet relatert til lekkasjesak**

I tvisten mellom Garman borettslag og sameiet som oppsto etter de omfattende vannlekkasjeskadene fra en leilighet i Garman kom man ikke til en avklaring før i august 2020. Garman avslo å innfri kravet på 387 500 kr i mars 2020. Prosessen gikk da over i en ny fase, og etter forhandlinger i løpet av sommeren inngikk partene et forlik i august der Garman borettslag skulle betale 2/3 av kravet. Garman borettslag på sin side krevde senere pengene tilbake fra andelseierne av leiligheten.

### **Samarbeide med sameiets styre**

Borettslagets styreleder er også nestleder i sameiets styre. Ved å jobbe tett med styreleder i Garman/styreleder i sameiet har dette gitt fordeler gjennom å sikre at man samkjører måten å drive begge borettslagene på slik at man finner synergier som er både ressursbesparende og har fokus på felles økonomi.

**I det følgende vil det redegjøres for forhold som er felles for hele sameiet:**

## **Forsikring**

Forsikringspremien for sameiet 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 heisvainerne i oppgang A og B må byttes i løpet av de to neste årene. Dette er forventede kostnader, da vainerne i oppgang C og D ble byttet i hhv 2017 og 2018.

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.

## **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 sylindren 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. 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 sylindere til leilighetsdørene slik at de som ønsker samme system på egen inngangsdør kan få det for egen regning.

I forbindelse med forberedelsene til nytt nøkkelsystem har styremedlemmer i Garman Borettslag gjennomgått og tegnet opp bodkart for alle boder tilhørende leilighetene i borettslaget.

### **Elektriske utbedringer**

Fordi lampene i fellesarealene i boligdelen ikke produseres lenger, og flere av dem var defekte, inngikk styret en avtale med Alna Elektro om å bytte ut alle lampene i en av sameiets oppganger med nye LED-lamper. Avtalen gjør at vi får en god pris pr. lampe fordi svært mange lamper byttes på en gang, samtidig som 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. Planen er å ta en oppgang pr. år slik at vi på fire år har byttet ut samtlige lamper med nye LED-lamper.

### *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 tilfredsstiller 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.

I Garman Borettslag ble 61 av 66 leiligheter besøkt og 5 vil bli kontaktet for kontroll senere.

### **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 inngått en avtale med 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 en 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 kjøkkenhette. I etterkant vil seksjonseiere bl.a. bli pålagt å utbedre avvik dersom kjøkkenhette ikke er av godkjent type eller det påvises brannfarlige mengder av fett i hette 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 månedsskifte september/oktober for Garman Borettslag. Seksjonseier 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 sameiet kjøpte i 2006, men som Oslo kommune har stått som hjemmelshaver av. Ragdes advokat har stått for hele prosessen i forhold til kommunen. Sammenslåingen ble innvilget, og ble tinglyst i februar 2021.

### **Økning av styrehonorar**

Garman Borettslag har i de siste 5-6 årene hatt problemer med å rekruttere nye styremedlemmer. Dette medførte at styreledervervet for siste periode har vært besatt av en av sameiets styremedlemmer som ikke bor i Garman Borettslag.

Styret har hatt en større arbeidsbelastning denne styreperioden p.g.a. sakene som er nevnt i beretningen. Arbeidsmengden til styreleder har i perioder tilsvart opp mot en fulltidsstilling.

Styrelederverv kan kjøpes eksternt, og hvis borettslaget skulle kjøpt denne tjenesten av en kvalifisert person 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.

Styret har sammenlignet styrehonoraret med andre borettslaget, og det er normalt at styrehonoraret ligger på ca 1500 – 2500 kr pr. leilighet. I Garman Borettslag har honoraret ligget på under 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.

Med ovenstående begrunnelse, og på grunn av at dette har vært et ekstraordinært år med et større opprydningsarbeide så foreslår styret at for styreperioden 20/21 økes honoraret.

Det forventes ikke tilsvarende arbeidsmengde i kommende perioder og av den grunn bør honoraret reguleres etter arbeidsmengde i fremtiden. Nåværende styre har tilrettelagt for at kommende styre vil få en organisert og oppdatert arbeidsstruktur.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 3 192 351

Dette er 145 649 lavere enn budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 805 986

Dette er 206 211 kr lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 623 057 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 286 583 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

Borettslaget er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands Hus og de fleste kostnadene blir dekket derfra.

### **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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Lån**

Garman Borettslag har lån i Obosbanken

1,78% flytende rente, IN-ordning, rest hovedstol 35 848 292 kr

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Garman Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Garman Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2020</li><li>• Resultatregnskap for 2020</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</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 borettslagets 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 borettslaget 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 borettslagets 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

Johan Henrik L'orange  
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."

**Johan Henrik L Orange**

**Partner**

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-14 21:13:29Z



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>

**GARMAN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>315 958</b>	<b>355 971</b>	<b>315 958</b>	<b>286 583</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		623 057	582 487	708 225	642 360
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-575 383	-622 500	-544 000	-695 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	20	-77 049	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-29 375</b>	<b>-40 013</b>	<b>164 225</b>	<b>-52 640</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>286 584</b>	<b>315 958</b>	<b>480 183</b>	<b>233 943</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		371 016	473 520		
Kortsiktig gjeld		-84 432	-157 562		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>286 584</b>	<b>315 958</b>		

**GARMAN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 347 237	1 558 509	1 582 764	1 335 000
Innkrevde felleskostnader		2 1 790 618	1 755 180	1 755 236	1 968 000
Andre inntekter	3	54 496	7 064	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 192 351</b>	<b>3 320 753</b>	<b>3 338 000</b>	<b>3 303 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-16 178	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 855	-11 324	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-89 150	-86 638	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-52 612	-66 246	0	0
Drift og vedlikehold	8	-38 227	-39 653	0	-70 000
Forsikringer		-16 690	-16 028	-14 000	-14 000
Kommunale avgifter	9	-501	-525	0	0
Kostnader sameie	20-1	514 098	-1 511 087	-1 420 775	-1 663 640
Andre driftskostnader	10	-17 393	-7 050	-12 000	-9 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 805 986</b>	<b>-1 804 728</b>	<b>-1 599 775</b>	<b>-2 032 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 386 365</b>	<b>1 516 025</b>	<b>1 738 225</b>	<b>1 270 360</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 386 365</b>	<b>1 516 025</b>	<b>1 738 225</b>	<b>1 270 360</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 546	2 471	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-771 854	-936 009	-1 040 000	-638 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-763 308</b>	<b>-933 538</b>	<b>-1 030 000</b>	<b>-628 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>623 057</b>	<b>582 487</b>	<b>708 225</b>	<b>642 360</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		623 057	582 487		



**GARMAN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger		95 379 996	95 379 996
Tomt		14 520 000	14 520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	375 155	298 106
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>110 275 151</b>	<b>110 198 102</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		20 411	0
Andre kortsiktige fordringer	14	2 829	4 980
Driftskonto OBOS-banken		210 765	282 464
Sparekonto OBOS-banken		137 011	186 077
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>371 016</b>	<b>473 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 646 167</b>	<b>110 671 622</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 66 * 5000		330 000	330 000
Annen egenkapital	15	26 366 947	25 743 890
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>26 696 947</b>	<b>26 073 890</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	35 964 787	36 540 170
Borettsinnskudd	17	47 900 000	47 900 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>83 864 787</b>	<b>84 440 170</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 768	20 735
Påløpte renter		3 498	91 414
Påløpte avdrag		0	45 413
Annen kortsiktig gjeld	18	79 167	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>84 432</b>	<b>157 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 646 167</b>	<b>110 671 622</b>
Pantstillelse	19	109 900 000	109 900 000
Garantiansvar	20	565 782	392 912

Oslo, 12.04.2021  
Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen

Martine Berg

Benedicte Vestby

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i

pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 453 406
Fjernvarme	337 212
Kapitalkostnader på IN-lån	1 451 338
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-104 101
Overført til kapitalkostnader	-1 347 237
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 790 618</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ekstra innbetaling	49 996
Adm. gebyr postkasser	4 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>54 496</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2019/2020, og var på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 855.

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

Juridisk bistand	-38 429
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 183
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 612</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger*	-38 227
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 227</b>

\*Oppgradering av porttelefonsystem.

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

Eiendomsskatt	-501
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-501</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Vakthold	-9 375
Trykksaker	-682
Andre kontorkostnader	-256
Porto	-1 824
Bank- og kortgebyr	-2 457
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-17 393</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	236
Renter av sparekonto i OBOS-banken	934
Andre renteinntekter	7 376
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>8 546</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-771 854
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-771 854</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	95 379 996
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>95 379 996</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.219/bnr.259

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 829
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 829</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 395 502
Egenkapital fra IN tidligere	24 165 603
Egenkapital fra IN 2020	0

Reduksjon EK fra IN	-1 194 158
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>26 366 947</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Renter 31.12: 1,78%, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2008

-62 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 294 227

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

575 383

Nedbetalt tidligere, IN

24 165 603

Nedbetalt i år, IN

0

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-35 964 787**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006

-47 900 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-47 900 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Restbeløp forlik, Kiellands hus sameie\*

-79 167

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-79 167**

\*Ble betalt i 2020, men ført i januar 2021

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	47 900 000
Pantelån	35 964 787
Beregnete IN-forpliktelser	22 971 445
<b>TOTALT</b>	<b>106 836 232</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 379 996
Tomt	14 520 000
<b>TOTALT</b>	<b>109 899 996</b>

**NOTE: 20**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 15,83 % av Kiellands Hus Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kiellands Hus Sameie og utgjør kr 565 782.

Selskapets andel i Kiellands Hus Sameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Kiellands Hus Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andel finansinntekter og -kostnader er tatt inn i resultatregnskapet, se note

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Regnskap 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 597 106	6 305 083	6 939 768	6 994 000
Andre inntekter	3	1 436 749	1 537 342	998 575	1 450 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 033 855</b>	<b>7 842 425</b>	<b>7 938 343</b>	<b>8 444 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 250	-35 350	-50 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-20 398	-19 191	-18 986	-20 000
Forretningsførerhonorar		-313 185	-304 945	-322 268	-332 000
Konsulenthonorar	7	-45 003	-63 089	-86 668	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-950 893	-1 242 398	-486 826	-1 572 000
Forsikringer		-455 172	-492 217	-481 908	-552 000
Kommunale avgifter	9	-1 666 188	-1 664 745	-1 677 528	-1 823 000
Energi/fyring	10	-2 561 809	-2 318 620	-1 564 685	-2 820 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 800	-488 684	-406 800	-420 000
Andre driftskostnader	11	-831 974	-662 349	-841 689	-857 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 593 721</b>	<b>-7 541 487</b>	<b>-6 272 708</b>	<b>-8 896 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>440 134</b>	<b>300 938</b>	<b>1 665 634</b>	<b>-452 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	46 593	7 404	67 401	0
Finanskostnader		0	-1 496	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>46 593</b>	<b>5 908</b>	<b>67 401</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>486 727</b>	<b>306 846</b>	<b>1 733 035</b>	<b>-452 200</b>

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

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			

**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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 935 682</b>	<b>2 276 085</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 935 682</b>	<b>2 276 085</b>
----------------------	--	------------------	------------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		2 369 900	1 883 173
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 369 900</b>	<b>1 883 173</b>

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		12 279	20 323
Leverandørgjeld		504 669	372 589
Annen kortsiktig gjeld	14	48 834	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>565 782</b>	<b>392 912</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 935 682</b>	<b>2 276 085</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendom er forsikret gjennom sameiets forsikring 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Energimerking**

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

**Hjemmesiden**

Du finner informasjon om Garman borettslag og Kiellands Hus sameie 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.

**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og 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.