

Til andelseierne i Garman Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Garman Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Garman Borettslag
Avholdes digitalt på vibbo.no

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 OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 08.06.2020
Styret i Garman Borettslag

Helene Almli/s/

Margrethe Holt Flesvig/s/ Lissa Vannuffelen/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helene Almlie	2018-2020	Waldemar Thranes Gate 72 A
Styremedlem	Margrethe Holt Flesvig	2019-2021	Waldemar Thranes Gate 72 A
Styremedlem	Lissa Vannuffelen	2018-2020	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Kamilla Karlsholmen Hauge	2019-2020	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Emil T Holmen	2019-2020	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.

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.

Styrets arbeid

I perioden 2019-2020 er det avholdt 2 stk styremøter. Utover dette har enkeltmedlemmer møttes for å diskutere pågående saker, hatt lengre arbeidsmøter og hatt tett kontakt per e-post og telefon. Styreleder i borettslaget har også sittet som styremedlem i sameiet. Dette sikrer at borettslagets interesser i høyeste grad ivaretas inn i eierseksjonssameiet.

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:

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 skrevet 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.

Twist med sameie angående betaling av utbedring vannlekkasje

Borettslaget mottok et krav fra sameiet i oktober vedrørende en vannlekkasje i 6. etasje som rant ned i 5. etasje. Siden Garman er seksjonseier i sameiet, mente styret at Garman borettslag skal betale for utbedringene, noe styret i borettslaget motstridet. Borettslaget så seg derfor nødt til å engasjere en advokat og det har vært en tidkrevende sak for både sameiet og borettslaget. Tilbudet sameiet inngikk på vegne av borettslaget var på kr. 239.700,- eks mva. Borettslaget ble aldri invitert til å inngå kontrakt med utbygger for utbedringene og var heller ikke involvert i forhandlingene mellom sameiet og Neteland. Endelig slutfaktura fra Neteland endte på kr. 395.792,- eks mva. Borettslaget ble veldig overrasket av at det ikke ble skrevet en formell kontrakt mellom Neteland og sameiet for utbedringen. Slutfaktura fra Neteland hadde avvik på 60 % fra opprinnelig pris som var avtalt på forhånd. Sameiet inngikk derfor forhandlinger med Neteland, etter at faktura var sendt, og fikk fakturaen ned til kr. 310.000,- eks. Mva. Deretter sendte sameiet krav ovenfor borettslaget på dette beløpet. Styret i borettslaget synes ikke at vi skal ta hele regningen. Det ser ut til at borettslaget og sameiet inngår en minnelig løsning.

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 selvvaskeanlegget 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 vegg for utskilleren kunne byttes. Circle K sto for all planlegging og utførelse av arbeidet, og de dekket også alle kostnader forbundet med utskiftingen.

I forbindelse med lekkasjen og arbeidet var selvvaskeanlegget til Circle K stengt. Under arbeidet med å få fjernet betongveggen som ble revet ned, kjørte håndverkerne borti 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 rutinene 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 budsjettet for i budsjettet for 2020.

Dugnad og opprydning

Det gjennomføres årlig tre dugnader i sameiet. I uke 3 og uke 35 bestiller styret container 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 borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 **3 320 753**. Dette er kr 162 753 høyere enn budsjettet.

Kapitalkostnader går til betjening av borettslagets lån.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr **1 804 728**. Dette er kr 205 453 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til konsulenthonorar, og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr **582 487** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 315 958 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 0 som følge av at borettslaget er en del av Sameiet Kiellands Hus og det er stort sett sameiet som betaler for vedlikehold av gården.

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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er justert til kr 14 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Garman Borettslag.

Lån

Garman Borettslag har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

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">• Balanse per 31. desember 2019• Resultatregnskap for 2019• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter 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 borettslagets 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 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 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 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

Hans Petter Urkedal
registrert revisor
(elektronisk signert)

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		355 971	344 914	355 971	315 958
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		582 487	842 123	715 725	708 225
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-622 500	-622 493	-598 000	-544 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-160 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	19	0	-48 574	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-40 013	11 056	117 725	164 225
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		315 958	355 971	473 696	480 183
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		473 520	480 675		
Kortsiktig gjeld		-157 562	-124 704		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		315 958	355 971		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 558 509	1 430 066	1 403 004	1 582 764
Innkrevde felleskostnader	2	1 755 180	1 715 236	1 754 996	1 755 236
Andre inntekter	3	7 064	5 725	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 320 753	3 151 027	3 158 000	3 338 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 178	-7 050	-7 000	-8 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-11 324	-8 545	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-86 638	-84 358	-87 500	-88 000
Konsulenthonorar	7	-66 246	-10 120	0	0
Drift og vedlikehold	8	-39 653	-22 261	0	0
Forsikringer		-16 028	-15 725	-14 000	-14 000
Kommunale avgifter	9	-525	0	0	0
Kostnader sameie	19	-1 511 087	-1 373 137	-1 420 775	-1 420 775
TV-anlegg/bredbånd		0	-82 170	0	0
Andre driftskostnader	10	-7 050	-11 330	-13 000	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 804 728	-1 664 695	-1 599 275	-1 599 775
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 516 025	1 486 332	1 558 725	1 738 225
Innbetalt andel fellesgjeld		0	160 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 516 025	1 646 332	1 558 725	1 738 225
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 471	3 601	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-936 009	-807 810	-853 000	-1 040 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-933 538	-804 209	-843 000	-1 030 000
ÅRSRESULTAT		582 487	842 123	715 725	708 225
Overføringer:					
Til annen egenkapital		582 487	842 123		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 379 996	95 379 996
Tomt		14 520 000	14 520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 19	298 106	298 106
SUM ANLEGGSMIDLER		110 198 102	110 198 102
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	594
Kortsiktige fordringer	14	4 980	3 760
Driftskonto OBOS-banken		282 464	291 898
Sparekonto OBOS-banken		186 077	184 423
SUM OMLØPSMIDLER		473 520	480 675
SUM EIENDELER		110 671 622	110 678 777
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5 000		330 000	330 000
Annen egenkapital	15	25 743 890	25 161 403
SUM EGENKAPITAL		26 073 890	25 491 403
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	36 540 170	37 162 670
Borettsinnskudd	17	47 900 000	47 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		84 440 170	85 062 670
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 735	131
Påløpte renter		91 414	75 036
Påløpte avdrag		45 413	49 537
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 562	124 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		110 671 622	110 678 777
Pantstillelse	18	109 900 000	109 900 000
Garantiansvar	19	392 912	392 912

Helene Alml/s/i

Margrethe Holt Flesvig/s/

Lissa Vannuffelen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKS KONTO

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.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 417 968
Fjernvarme	337 212
Kapitalkostnader på IN-lån	1 491 168
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	67 341
Overført til kapitalkostnader	-1 558 509
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 755 180

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Adm.gebyr	1 000
Fakturagebyr	3 564
Innflyttingsgebyr	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	7 064

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-8 000
Arbeidsgiveravgift	-8 178
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 178

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 324.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-58 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 340
SUM KONSULENTHONORAR	-66 246

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 705
Drift/vedlikehold VVS	-9 840
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 108
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 653

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-525
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-525

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-1 307
Porto	-3 295
Bank- og kortgebyr	-2 448
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 050

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 654
Andre renteinntekter	48
SUM FINANSINTEKTER	2 471

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-936 009
SUM FINANSKOSTNADER	-936 009

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	95 379 996
SUM BYGNINGER	95 379 996

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

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	4 980
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 980

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 404 936
Egenkapital fra IN tidligere	24 165 603
Egenkapital fra IN 2019	0
Reduksjon EK fra IN	-826 649
SUM ANNEN EGENKAPITAL	25 743 890

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

Renter 31.12: 2,85%, løpetid 50 år

Opprinnelig, 2008	-62 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	671 727
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	622 500
Nedbetalt tidligere, IN	24 165 603
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-36 540 170
-----------------------------------	--------------------

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**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	47 900 000
Pantelån	36 540 170
Påløpte avdrag	45 413
Beregnete IN-forpliktelser	23 338 954
TOTALT	107 824 537

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 379 996
Tomt	14 520 000
TOTALT	109 899 996

NOTE: 19**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 392 912.

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 Kiellands Hus sameie".

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer 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 andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 slokkeutstyr 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 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.

Energimerking

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