Stemmeseddel

NB! For at dine stemmer skal kunne være gyldige er det viktig at du signerer arket nederst!

Ønsker du en digital kopi av stemmeseddelen, send mail til styret på: worse.brl@gmail.com

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (sett ring rundt ditt svar) **Godkjent Ikke godkjent Blank**
Godtgjørelse til styret (sett ring rundt ditt svar) Styrehonorar er satt til 90.000 kr. **Godkjent Ikke godkjent Blank**
Valg av styreleder for 1 år: Helene Spigseth (sett ring rundt ditt svar) **Godkjent Blankt**
Valg av styremedlem for 2 år: Magnus Tøssebro (sett ring rundt ditt svar) **Godkjent Blankt**
Valg av varamedlem for 1 år: Torkild Åkerset (sett ring rundt ditt svar) **Godkjent Blankt**
Valg av varamedlem for 1 år: Ane Kjosås (sett ring rundt ditt svar) **Godkjent Blankt**

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dato og signatur: _____

Oslo 20.04.2020

Til andelseierne i Worse borettslag

På grunn av koronasituasjonen vil det ikke bli avholdt en normal generalforsamling med fysisk oppmøte denne våren, og avstemmingen vil foregå skriftlig. OBOS har også sterkt anbefalt at sakslisten utelukkende skal bestå av lovpålagte saker. Alle innkomne saker vil derfor bli behandlet på en ekstraordinær generalforsamling som vil finne sted så snart situasjonen tillater det.

Stemmeseddelen fylles ut og legges i postkassen merket «Worse borettslag» i Landstads gate 2, eller den sendes pr. post til:

Worse borettslag
Landstadsgate 2
0457 Oslo

Hvis dere ønsker å levere stemmeseddelen digitalt, skanner dere/tar bilde av den og sender den til e-postadresse: worse.brl@gmail.com Bruk samme e-postadresse hvis dere også ønsker å få tilsendt årsmeldingen og stemmeseddelen i digital form.

Frist er 7. mai 2020

Styret vil svare på spørsmål knyttet til årsmeldingen på e-post frem til fristen.

Med vennlig hilsen

Styret

Til andelseierne i Worse Borettslag

Velkommen til generalforsamlingen, f.o.m. torsdag 23.04.2020 t.o.m. torsdag 07.05.2020.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å stemme skriftlig ved generalforsamlingen.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseieren har rett til å stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Stemmeseddelen må fylles ut. Stemmesedler uten navn vil ikke bli hensyntatt.

Innkalling til generalforsamling

Generalforsamling i Worse Borettslag
Avholdes skriftlig t.o.m. torsdag 07.05.2020.

Til behandling foreligger:

1. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2019
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

2. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret

3. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år: Helene Spigseth
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:
     - Simonette Basthus
     - Magnus Tøssebro
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år:
     - Torkild Åkerset
     - Ane Kjosås

Oslo, 25.03.2020.2020
Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth Simonette Basthus Eirik Mellevold

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helene Spigseth	2018-2020	Landstads Gate 2
Styremedlem	Simonette Basthus	2018-2020	Landstads Gate 2
Styremedlem	Eirik Mellevold	2019-2021	Landstads Gate 2
Varamedlem	Torkild A Åkerset	2018-2019	Landstads Gate 2
Varamedlem	Daniel Gustavson	2018-2019	Landstads Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Worse Borettslag
Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
Worse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 890916562, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Landstads Gate 2

Gårds- og bruksnummer :
219 259

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Worse 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 beretning for styreperioden 2019-2020

Styret har i styreperioden fra mars 2019 til april 2020 avholdt fire styremøter. Utover dette har enkeltmedlemmer møttes for å diskutere pågående saker, og hatt tett kontakt per e-post, chat og telefon. Styret har gjennom året som har gått arbeidet med blant annet følgende saker:

Kontakt med styret

Styrets e-postadresse sjekkes jevnlig. Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da mailansvarlig er i full jobb på dagtid. Styret har mottatt og svart på henvendelser hver dag, og i enkelte perioder har det vært stor pågang. E-poster med spørsmål som bør rettes til andre enn styret i Worse borettslag blir enten videresendt med beskjed til beboer om dette, eller beboer bes om å kontakte rett ansvarlig. Dette gjelder bl.a. henvendelser innenfor OBOS eller sameiestyrets ansvarsområder. Styrets e-postadresse benyttes til å sende ut relevant informasjon til beboere. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost.

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. Man har også måttet bruke mye tid på skadesaker som har oppstått når beboere ikke har fulgt borettslagets vedtekter i forbindelse med oppussing, og har forårsaket skade på underliggende leilighet. En av disse sakene er nå sendt til Forliksrådet.

Behandling av klager

Styret har mottatt og behandlet tre klager i året som har gått. En av sakene er en tidkrevende sak med flere klagere der man vil iverksette flere tiltak i håp om å få en løsning.

Det har ellers vist seg at tiltaket med gebyr for utrykning ved husstøy er svært effektivt. De som planlegger å ha sammenkomster er stort sett flinke til å henge opp nabovarsel. Styret merker stor forskjell fra hvordan det var noen år tilbake. Det har i løpet av denne styreperioden blitt ringt etter vekter ved fire anledninger, og gebyr har blitt utstedt.

Salg og bruksoverlating

Det har i løpet av 2019-2020 blitt solgt 12 andeler, og styret har godkjent nye andelseiere. Det har blitt søkt om to bruksoverlatinger som har blitt innvilget. Nye eiere og beboere får en informasjonspakke ved innflytting der man bl.a får informasjon om Worses vedtekter, husordensregler, viktige punkter ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, riktig bruk av heisen og dyrehold i borettslaget.

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

Økonomi

Regnskapet er gjort opp med et positivt årsresultat på kr 486 727. Dette er bedre enn budsjettert, 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.

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. Lekkasjen 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 veggen før utskilleren kunne byttes. Circle K sto for all planlegging og utførsel av arbeidet, og de dekket også alle kostnader forbundet med utskiftingen. 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 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/reparasjon 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 budsjettert 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 rettvisende 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 **2 822 495**.
Dette er kr 126 495 høyere enn budsjettert. Kapitalkostnader går til betjening av borettslagets lån.

Kostnader
Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr **1 784 210**.
Dette er kr 139 154 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til eierandel i Kiellands Hus Sameie.

Resultat
Årets resultat på kr **2 258 278** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til men det fremkommer av disponible midler.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 1 815 994 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 442 284.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr **669 792** 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. 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 høst 2019 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 har økt til kr 35 200. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Worse Borettslag.

Lån
Worse Borettslag har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsene er 2,95% og lånet er nedbetalt i 2057.
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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Worse Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Worse Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2019 • Resultatregnskap for 2019 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende 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.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: PZO4Y-KYWAZ-782X6-51D8J-82M3O-AL8OS

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 rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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.

Signatur

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PZO4Y-KYWAZ-782X6-51D8J-82M3O-AL8OS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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
2020-04-16 15:49:03Z

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PZO4Y-KYWAZ-782X6-51D8J-82M3O-AL8OS

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 orginalen?
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>**. 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**

WORSE BORETTSLAG
ORG.NR. 890 916 562, KUNDENR. 5763

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.		**577 358**	**499 172**	**577 358**	**669 793**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 258 278	509 697	480 944	1 004 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-349 849	-382 201	-380 000	-319 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-49 310	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 815 994	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**92 435**	**78 186**	**100 944**	**685 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**669 792**	**577 358**	**678 302**	**1 355 293**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	693 431	616 900
Kortsiktig gjeld	-23 639	-39 542
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**669 792**	**577 358**

WORSE BORETTSLAG
ORG.NR. 890 916 562, KUNDENR. 5763

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		950 099	930 271	924 504	932 988
Innkrevde felleskostnader	2	1 867 896	1 846 032	1 771 496	1 964 012
Andre inntekter	3	4 500	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 822 495**	**2 780 303**	**2 696 000**	**2 897 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 238	-10 841	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-99 653	-97 030	-99 500	-102 200
Konsulenthonorar	7	-8 548	-5 003	-8 000	-8 500
Drift og vedlikehold	8	-14 904	0	0	0
Forsikringer		-16 922	-17 460	-18 000	-35 200
Kommunale avgifter	9	-4 191	-4 091	0	0
Kostnader sameie	20	-1 519 260	-1 397 363	-1 389 056	-1 625 600
TV-anlegg/bredbånd		0	-74 700	0	0
Andre driftskostnader	10	-8 805	-17 366	-19 500	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 784 210**	**-1 726 544**	**-1 645 056**	**-1 892 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 038 285**	**1 053 759**	**1 050 944**	**1 004 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 815 994	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 854 279**	**1 053 759**	**1 050 944**	**1 004 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 248	4 248	0	0
Finanskostnader	12	-600 250	-548 310	-570 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-596 002**	**-544 062**	**-570 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**2 258 278**	**509 697**	**480 944**	**1 004 500**

Overføringer:		
Til annen egenkapital	2 258 278	509 697

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	103 480 000	103 480 000
Tomt		13 200 000	13 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 20	302 626	302 626
SUM ANLEGGSMIDLER		**116 982 626**	**116 982 626**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		40 785	581
Kundefordringer		5 226	661
Kortsiktige fordringer	14	7 085	7 906
Driftskonto OBOS-banken		234 528	504 996
Sparekonto OBOS-banken		405 807	102 756
SUM OMLØPSMIDLER		**693 431**	**616 900**
SUM EIENDELER		**117 676 057**	**117 599 526**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	15	47 028 652	44 770 374
SUM EGENKAPITAL		**47 328 652**	**45 070 374**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 723 767	23 889 610
Borettsinnskudd	17	48 600 000	48 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**70 323 767**	**72 489 610**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 171	30 159
Leverandørgjeld		8 717	598
Påløpte renter		3 511	3 142
Annen kortsiktig gjeld	18	3 240	5 643
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 639**	**39 542**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**117 676 057**	**117 599 526**
Pantstillelse	19	185 680 000	185 680 000
Garantiansvar	20	392 912	392 912

Oslo, 23.03.2020
Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth Simonette Basthus Eirik Mellevold

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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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	1 386 216
Fjernvarme	391 680
Internett	90 000
Kapitalkostnader på IN-lån	937 071
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 028
Overført til kapitalkostnader	-950 099
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 867 896**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr ved innflytting	4 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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 2018/2019, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 238.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 548
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 548**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 904
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-14 904**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 191
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 191**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Kontor- og datarekvisita	-745
Trykksaker	-1 073
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-69
Porto	-2 806
Bank- og kortgebyr	-3 017
Konstaterte tap	-105
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-8 805**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	487
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 051
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	681
Andre renteinntekter	29
SUM FINANSINNTEKTER	**4 248**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-600 250
SUM FINANSKOSTNADER	**-600 250**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	103 480 000
SUM BYGNINGER	**103 480 000**

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 IN	7 085
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 085**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 986 070

Egenkapital fra IN tidligere	43 776 000
Egenkapital fra IN 2019	1 815 994
Reduksjon EK fra IN	-1 549 412
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**47 028 652**

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
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,95 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2007	-68 080 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	414 390	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	349 849	
Nedbetalt tidligere, IN	43 776 000	
Nedbetalt i år, IN	1 815 994	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 723 767**

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-48 600 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-48 600 000**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-3 240
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 240**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 600 000
Pantelån	21 723 767
Beregnede IN-forpliktelser	44 042 582
TOTALT	**114 366 349**

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

Bygninger	103 480 000
Tomt	13 200 000
TOTALT	**116 680 000**

NOTE: 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 16,07 % av Kiellands Hus Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Kiellands Hus Sameie og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld 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 driftkostnader og årsresultat i Kiellands Hus Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		**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**
FINANSINNTEKTER/-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, 23.03.2020
Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth	Kine Aaserud	Helene Almli
Harald Thoresen	Marianne Hagen	

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 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 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 **30.03 og 30.09** 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
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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 godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Fjernvarme
Worse borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Varme.

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