

## **Til andelseierne i Worse borettslag**

**Velkommen til digital generalforsamling på Teams den 27. april 2021 kl. 18.00 - 19.00**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet 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. Man trenger ikke programvare for å delta.

Dette er en god anledning til å være engasjert og å velge det styret som skal forvalte Worse 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 har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Worse Borettslag  
avholdes digitalt på Teams den 27. april 2021 kl. 18.00 - 19.00**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 12.04.2021  
Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth      Simonette Basthus      Magnus Andersen Tøssebro

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

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helene Spigseth	Landstads Gate 2
Styremedlem	Simonette Basthus	Landstads Gate 2
Styremedlem	Magnus Andersen Tøssebro	Landstads Gate 2
Varamedlem	Torkild A Åkerset	Landstads Gate 2
Varamedlem	Ane Kjosås	Landstads Gate 2

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

### Generelle opplysninger om Worse Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Worse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 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 (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.

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 2020-2021**

Som for det meste annet i samfunnet har også styrearbeidet i Worse borettslag i 2020-21 vært litt annerledes i år. Dette har først og fremst gitt seg utslag i at det ikke har vært avholdt noen fysiske styremøter. Styret har i styreperioden fra mai 2020 til april 2021 avholdt to digitale styremøter på Teams. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt på telefon, e-post og WhatsApp. 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 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. Styret må bruke mye tid på å tilegne seg kunnskap for å ta gode avgjørelser.

Hjemmesiden benyttes fortsatt aktivt til å legge ut viktig informasjon, og alle beboere blir oppfordret til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet pr. epost når det legges ut nye saker.

### **Behandling av klager**

Styret har i løpet av perioden mottatt flere klager som går på plagsom røyking fra naboileiligheter. Røyking er et problem som stadig flere klager på, og styret har måttet bruke en god del tid på dette. Man har ennå ikke kommet dit at man kan nekte beboere å røyke i sin egen leilighet selv om det er til direkte plage for naboer, og derfor må problemet løses på andre måter. Det vil i løpet av året gjennomføres en ventilasjonsinspeksjon i alle leiligheter (se eget punkt senere i beretningen), og vi håper at man da kan finne tekniske løsninger som gjør at ventilasjonen i probleMLEilighetene blokkeres slik at de ikke er til plage for andre beboere.

Ellers er tiltaket med gebyr for utrykning ved husstøy fortsatt 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 da det til tider var direkte uholdbart for enkelte å bo i Kiellands Hus. Det har i løpet av styreperioden blitt ringt etter vekter ved tre anledninger i Worse, og gebyr har blitt utstedt.

### **Salg og bruksoverlating**

Det har i løpet av 2020-2021 blitt solgt 10 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, vekttertjenesten, 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 1 733 035 kr. Dette er mye bedre enn budsjettet, og skyldes i hovedsak en mildt vinter og svært lave fjernvarmepriser i 2020. Dessverre har årets tre første måneder med meget høye strømpriser og mange minusgrader gjort at vi allerede har brukt mer på fjernvarme enn vi gjorde i hele fjor.

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

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

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

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

## Forsikring

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

## Heis

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

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

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

### **Kontakt med styret**

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

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

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

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

### **Nytt nøkkelsystem**

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

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

### **Elektriske utbedringer**

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

fungerer er tatt vare på og brukes av vaktmester til å bytte ut defekte lamper i de tre andre oppgangene.

### *Termofotografering*

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

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

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

### **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 brannslukningsapparater 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 smittevernhensyn. Styret kjøpte inn Antibac, hansker og munnbind til alle. I tillegg måtte de som ville delta på dugnaden melde seg på forhånd slik at vi visste hvor mange og hvem som skulle delta. Deltagerne ble delt inn i arbeidsgrupper på fem pr. gruppe, og instruksjoner for hvilke arbeidsoppgaver som skulle utføres ble sendt ut i forkant av dugnaden. På dugnadsdagen ble bakgården forberedt med poster for hver arbeidsgruppe med ulike verktøy og utstyr de ville trenge.

Dessverre kunne vi ikke avslutte med en sosial samling og bevertning denne gangen. Det var som alltid godt oppmøte og alle bidro med fantastisk innsats.

### **Ventilasjonsanlegget**

Sameiet har akseptert et tilbud fra Jenssen System AS for å gjennomføre en inspeksjon av ventilasjonsanlegget i alle sameiets leiligheter. Under inspeksjonen vil man kontrollere at kjøkkenhettene er godkjente i forhold til ventilasjonsanlegget i bygget. I tillegg til kontroll av spjeld og fettfilter, vil man også kontrollere om det er mye fett i kanalen. Til sist vil man utføre luftmengdemåling over ventiler og kjøkkenhette. I etterkant av inspeksjonen vil seksjonseiere bli pålagt å utbedre avvik dersom kjøkkenhetten ikke er av godkjent type eller det påvises brannfarlige mengder av fett i 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 mai måned. 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 ICA Eiendom kjøpte i 2006, men som Oslo kommune har stått som hjemmelshaver av. Ragdes Eiendoms advokat har stått for hele prosessen i forhold til kommunen. Sammenslåingen ble innvilget, og ble tinglyst i februar 2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av 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 2 781 623  
Dette er kr 115 377 lavere enn budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 786 983  
Dette er kr 45 517 lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 575 530 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 783 537 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**

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

### **Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 968. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Worse Borettslag.

**Lån**

Worse Borettslag har lån i obosbanken

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 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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Worse Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Worse 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>

**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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>669 793</b>	<b>577 358</b>	<b>669 793</b>	<b>783 537</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 575 530	2 258 278	1 004 500	503 895
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-361 214	-349 849	-319 000	-395 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		-78 217	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 022 355	-1 815 994	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>113 744</b>	<b>92 435</b>	<b>685 500</b>	<b>108 895</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>783 537</b>	<b>669 792</b>	<b>1 355 293</b>	<b>892 432</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	816 775	693 431
Kortsiktig gjeld	-33 238	-23 639
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>783 537</b>	<b>669 792</b>

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		813 991	950 099	932 988	757 152
Innkrevde felleskostnader	2	1 963 632	1 867 896	1 964 012	2 036 848
Andre inntekter	3	4 000	4 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 781 623</b>	<b>2 822 495</b>	<b>2 897 000</b>	<b>2 794 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 090	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 388	-9 238	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-102 543	-99 653	-102 200	-105 000
Konsulenthonorar	7	-7 293	-8 548	-8 500	-8 500
Drift og vedlikehold	8	-10 350	-14 904	0	0
Forsikringer		-17 532	-16 922	-35 200	-18 500
Kommunale avgifter	9	-5 736	-4 191	0	0
Kostnader sameie	19	-1 523 026	-1 519 260	-1 625 600	-1 673 305
Andre driftskostnader	10	-12 026	-8 805	-10 000	-10 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 786 983</b>	<b>-1 784 210</b>	<b>-1 892 500</b>	<b>-1 927 105</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>994 640</b>	<b>1 038 285</b>	<b>1 004 500</b>	<b>866 895</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 022 355	1 815 994	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 016 995</b>	<b>2 854 279</b>	<b>1 004 500</b>	<b>866 895</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 312	4 248	0	0
Finanskostnader	12	-452 777	-600 250	0	-363 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-441 465</b>	<b>-596 002</b>	<b>0</b>	<b>-363 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 575 530</b>	<b>2 258 278</b>	<b>1 004 500</b>	<b>503 895</b>

Overføringer:

Til annen egenkapital

1 575 530 2 258 278

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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	103 480 000	103 480 000

Tomt		13 200 000	13 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	380 843	302 626
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>117 060 843</b>	<b>116 982 626</b>

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		3 329	40 785
Kundefordringer		0	5 226
Andre kortsiktige fordringer	14	2 856	7 085
Driftskonto OBOS-banken		402 829	234 528
Sparekonto OBOS-banken		407 761	405 807
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>816 775</b>	<b>693 431</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>117 877 618</b>	<b>117 676 057</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

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

Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	15	48 604 182	47 028 652
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>48 904 182</b>	<b>47 328 652</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 340 198	21 723 767
Borettsinnskudd	17	48 600 000	48 600 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>68 940 198</b>	<b>70 323 767</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		28 907	8 171
Leverandørgjeld		2 331	8 717
Påløpte renter		2 000	3 511
Annen kortsiktig gjeld		0	3 240
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 238</b>	<b>23 639</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>117 877 618</b>	<b>117 676 057</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	18	117 600 000	185 680 000
Garantiansvar	19	565 782	392 912

Oslo, 12.04.2021

Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth

Simonette Basthus

Magnus A. Tøssebro



**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.

**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  
Fjernvarme

1 463 952  
391 680

Internett	108 000
Kapitalkostnader på IN-lån	826 810
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-12 819
Overført til kapitalkostnader	-813 991
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 963 632</b>

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

Gebyr ved innflytting	4 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 090</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 er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 388.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 293
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 293</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-350
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 350</b>

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

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

Eiendomsskatt	-5 736
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-5 736</b>

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

Kontor- og datarekvisita	-2 119
Trykksaker	-1 735
Andre kontorkostnader	-2 458
Porto	-2 623
Bank- og kortgebyr	-2 983
Konstaterte tap	-108
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-12 026</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	165
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 954
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 554
Andre renteinntekter	7 639
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>11 312</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-452 777
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-452 777</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	103 480 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>103 480 000</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 IN	2 856
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 856</b>

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

Opptjent egenkapital	4 433 843
Egenkapital fra IN tidligere	45 591 994
Egenkapital fra IN 2020	1 022 355
Reduksjon EK fra IN	-2 444 010
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>48 604 182</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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2007	-68 080 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	764 239
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	361 214
Nedbetalt tidligere, IN	45 591 994
Nedbetalt i år, IN	1 022 355
	-20 340 198
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-20 340 198</b>

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

Opprinnelig 2007	-48 600 000
------------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-48 600 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 600 000
Pantelån	20 340 198
Beregnete IN-forpliktelser	44 170 339
<b>TOTALT</b>	<b>113 110 537</b>

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

Bygninger	103 480 000
Tomt	13 200 000
<b>TOTALT</b>	<b>116 680 000</b>

**NOTE: 19****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 565 782.

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.

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	1 733 035	486 727
--------------------------	-----------	---------

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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			

Restanser på felleskostnader		4 174	12 126
Kundefordringer		77 056	73 978
Forskuddsbetalte kostnader		2 595	0
Andre kortsiktige fordringer	13	260 127	540 878
Driftskonto OBOS-banken		3 729 434	1 609 750
Sparekonto OBOS-banken		702 315	698 950
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 775 702</b>	<b>2 935 682</b>

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

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

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

### GJELD

#### KORTSIKTIG GJELD

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

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

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Hjemmeside**

Du finner informasjon om Worse 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.

### **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 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 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 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.

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.