



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 916 562
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WORSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 496 376	3 638 026
Sum inntekter		3 496 376	3 638 026
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 386 957	1 548 272
Sum kostnader		2 489 647	1 650 962
Driftsresultat		1 006 729	1 987 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 634	12 086
Sum finansinntekter		6 634	12 086
Annen finanskostnad		532 983	343 120
Sum finanskostnader		532 983	343 120
Netto finans		-526 349	-331 034
Ordinært resultat før skattekostnad		480 380	1 656 030
Ordinært resultat etter skattekostnad		480 380	1 656 030
Årsresultat		480 380	1 656 030
Totalresultat		480 380	1 656 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		480 380	1 656 030
Sum overføringer og disponeringer		480 380	1 656 030



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		117 285 553	117 339 342
Sum varige driftsmidler		117 285 553	117 339 342
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		117 285 553	117 339 342
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		594	
Andre fordringer		34 674	11 040
Sum fordringer		35 268	11 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 584	927 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 130 584	927 433
Sum omløpsmidler		1 165 852	938 473
SUM EIENDELER		118 451 405	118 277 814

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		50 740 591	50 260 212
Sum opptjent egenkapital		50 740 591	50 260 212
Sum egenkapital		51 040 591	50 560 212
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 759 827	19 093 036
Øvrig langsiktig gjeld		48 600 000	48 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		67 359 827	67 693 036
Sum langsiktig gjeld		67 359 827	67 693 036
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 266	1 988
Leverandørgjeld		433	339
Annen kortsiktig gjeld		46 288	22 240
Sum kortsiktig gjeld		50 987	24 567
Sum gjeld		67 410 814	67 717 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 451 405	118 277 814



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407477

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 916 562
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WORSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 890 916 562
WORSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 496 376	3 638 026
Sum inntekter		3 496 376	3 638 026
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 386 957	1 548 272
Sum kostnader		2 489 647	1 650 962
Driftsresultat		1 006 729	1 987 064
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 634	12 086
Sum finansinntekter		6 634	12 086
Annen finanskostnad		532 983	343 120
Sum finanskostnader		532 983	343 120
Netto finans		-526 349	-331 034
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		480 380	1 656 030
Årsresultat		480 380	1 656 030
Totalresultat		480 380	1 656 030
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		480 380	1 656 030
Sum overføringer og disponeringer		480 380	1 656 030



Organisasjonsnr: 890 916 562
WORSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 117 285 553 117 339 342
Sum varige driftsmidler 117 285 553 117 339 342

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 117 285 553 117 339 342

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 594
Andre fordringer 34 674 11 040
Sum fordringer 35 268 11 040

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 130 584 927 433
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 130 584 927 433

Sum omløpsmidler 1 165 852 938 473

SUM EIENDELER 118 451 405 118 277 814

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 300 000 300 000
Sum innskutt egenkapital 300 000 300 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	50 740 591	50 260 212
Sum opptjent egenkapital	50 740 591	50 260 212
Sum egenkapital	51 040 591	50 560 212
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 759 827	19 093 036
Øvrig langsiktig gjeld	48 600 000	48 600 000
Sum annen langsiktig gjeld	67 359 827	67 693 036
Sum langsiktig gjeld	67 359 827	67 693 036
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 266	1 988
Leverandørgjeld	433	339
Annen kortsiktig gjeld	46 288	22 240
Sum kortsiktig gjeld	50 987	24 567
Sum gjeld	67 410 814	67 717 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	118 451 405	118 277 814



Organisasjonsnr: 890 916 562
WORSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5763 Worse Borettslag





Til andelseierne i Worse Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 8. mai 2023 kl. 19.30 - 21.00 i Sagene Samfunnshus, sal Trinserud. Adresse: Kristiansands gate 2, 0463 Oslo

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Worse Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Worse Borettslag
avholdes mandag 8. mai 2023 kl. 19.30 i Sagene Samfunnshus.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Individuell måling av radiatorvarme
 - a. Skal vi innføre individuell måling?
 - b. Hvis ja: Valg av leverandør og løsning
 - B) Styrets forslag til endring av vedtekter
 - C) Styrets forslag til endring av husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 11.04.2023
Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth /s/ Ulrikke Simonette Basthus /s/ Ane Kjosås /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside, Kiellandshus.net og Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helene Spigseth	Landstads Gate 2
Nestleder	Ulrikke Simonette Basthus	Akersbakken 13
Styremedlem	Ane Kjosås	Landstads Gate 2
Varamedlem	Marianne Hagen	Kingos Gate 8
Varamedlem	Tagwa Lina Hanken	Landstads Gate 2

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Hjemmeside

Du finner informasjon om Worse borettslag og Kiellands Hus sameie på sameiets hjemmeside kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon.

E-postadresse

Styrets e-postadresse er: worse.br@gmail.com Merk at styret kun svarer på henvendelser til denne e-postadressen, og ikke i OBOS-løsningen, Vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

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.

Worse Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets beretning for styreperioden 2022-2023

Styret har i styreperioden fra april 2022 til mai 2023 avholdt to ordinære styremøter. 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:

Generelt

I og med at leilighetene nå er blitt 16 år ønsker også flere, både nye og gamle eiere, å pusse opp leilighetene. Dette gir styret en god del ekstraarbeid i form av godkjenning av søknader og veiledning i forhold til hvilke muligheter man har til å gjøre oppgraderinger og liknende. Styremedlemmer må bruke mye tid på å tilegne seg kunnskap for å kunne ta gode avgjørelser.

Kontakt med styret

Styrets e-postadresse worse.brl@gmail.com 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 stort sett 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 benyttes man seg av brevpost. Vi vil her igjen informere om at styret kun sjekker og besvarer mail på borettslagets Gmail-adresse og ikke OBOS sin løsning Vibbo.

Behandling av klager

Styret har i året som har gått behandlet åtte klager. Fire av klagenes har omhandlet husstøy, mens de andre har vært av en alvorligere karakter. Her har styret søkt råd fra advokat.

Ellers er tiltaket med gebyr for utrykning ved husstøy som regel svært effektivt. De som planlegger å ha sammenkomster er stort sett flinke til å henge opp nabovarsel og til å ta hensyn. Styret merker stor forskjell fra hvordan det var noen år tilbake da det til tider var direkte uholdbart å bo i Kiellands Hus, og beboere flyttet fordi de ikke orket støyen som var til alle døgnets tider. Det har i løpet av styreperioden blitt ringt etter vekter ved fire anledninger i Worse, og gebyr har blitt utstedt.

Salg og bruksoverlating

Det har i løpet av 2021-2022 blitt solgt seks andeler, og styret har godkjent nye andelseiere. Det har blitt søkt om en bruksoverlating 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 styret har jobbet med som er felles for hele sameiet:

Økonomi

Sameiets regnskap er gjort opp med et overskudd på 1 388 900 kr. Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2022 hadde en arbeidskapital på kr. 5 157 118.

Egenkapitalen er årsaken til at styret ved budsjettleggingen i november valgte å ikke øke felleskostnadene, og vi vil i 2023 tære på de oppsparte midlene.

Samtlige serviceavtaler økte med 6.8 % og forsikringspremien med 70 000 kr fra årsskiftet. Oslo kommune økte også vann- og avløpsavgiften med hele 23,4 % og renovasjonsavgiften med 12 %. For sameiet innebærer dette en økning på 400 000 kroner i året. Kommunen har allerede varslet at vannavgiften økes ytterligere med 16,5 % i 2024, 17 % i 2025 og 17,2 % i 2026. Begrunnelsen er følgende: «For å nå overordnede målsettinger som å redusere utslippet av urensset avløpsvann til vassdrag og Oslofjorden, og sikre en robust forsyning av rent drikkevann, har det vært nødvendig å gjøre betydelige investeringer i byens vann- og avløpsnett de senere årene». Dette gjør at vi mest sannsynlig må forberede oss på høyere felleskostnader de kommende årene for å dekke inn dette.

Mer enn noen gang har styret hatt fokus på kostnader, og styreleder 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 11 og 12 år. Dette gjør at man har svært god oversikt over historikken i forhold til inntekter og kostnader. Videre har styret god 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. Styret gjør alltid sitt beste for å styre økonomien på en forsvarlig og fornuftig måte når uforutsette hendelser inntreffer.

De særskilt høye fjernvarmeprisene har gjort at individuell måling av radiatorvarme har, slik styret ser det, blitt en nødvendighet. Vi ønsker en mer rettferdig fordeling av fyringskostnadene, og løsninger på dette blir derfor tatt opp som en egen sak på årsmøtet.

Forsikring

Forsikringspremien ble som tidligere nevnt satt opp fra 713 083 kr til 771 000 kr. Dette er en økning som ifølge Gjensidige skyldes en høy bygningsindeks og økte material- og arbeidskostnader. Styret er i en prosess nå der vi innhenter tilbud fra andre forsikringsselskap for å se om vi kan få en lavere premie hos andre.



Heis

Det har i 2022 blitt gjort omfattende arbeid på to av heisene. Vi har nå fått byttet vaiere i alle fire heisene. Dette har selvfølgelig vært kostbart, og vi håper at det blir en god reduksjon på heisutgiftene i 2023 kontra 2022.

Ellers har tiltaket med å sende ut skriv om riktig bruk av heisen til beboere i forkant av inn- og utflyttinger fortsatt god effekt. Vi opplever ikke lenger at heisen ofte stopper når beboere flytter inn eller ut, noe som selvfølgelig er kostnadsbesparende for alle. Deler av skrivet som sendes nye beboere henger inne i heisene slik at alle kan lese det.

Styret er fortsatt svært fornøyd med avtalen vi har med BMA Heisteknisk rådgivning.

Ventilasjonsanlegget

Etter hvert som årene har gått, har ventilasjonen i bygget blitt stadig dårligere. Vi har leiligheter der det nesten ikke er avtrekk over kjøkkenheten eller på badet. Det er flere årsaker til dette, men en stor grunn er at beboere har installert kjøkkenvifter som ikke er kompatible med anlegget i bygget, og de blokkerer dermed avtrekket til naboileiligheter. Dette fører også til dårligere inneløst klima, og det er derfor nødvendig å gjøre noe med dette.

Etter mange utsettelse pga coronarestriksjonene fikk vi endelig gjennomført en inspeksjon av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene i regi av Jenssen System AS. I løpet av inspeksjonen ble følgende kontrollert:

- Kontroll av kjøkkenhette, type/modell
- Mål av fritthengende og vegghengte typer
- Kontroll av styring f.eks. spjeld
- Kontroll av kanal, tilkoblet eller avvik
- Kontroll av ventiler i seksjon
- Luftmengdemåling over ventiler og kjøkkenhette.
- Kontroll av fettfilter.
- Kontroll av kjøkkenhettens tilstand

Samtlige eiere har fått en rapport på sin leilighet over måleresultater og eventuelle avvik. Det ble også gitt tilbud på utbedring av avvik.

På grunn av store leveringsproblemer på ventilatorer og kjøkkenhetter i 2022, ble det stans i prosjektet. Arbeidet med å utbedre avvik inne i leilighetene er imidlertid i full gang når dette skrives, og målet er å få ferdigstilt prosjektet slik at vi kan få nullstilt anlegget, og med det få en bedre ventilasjon i alle leilighetene i løpet av 2023.

Fiberbredbånd

Styret har inngått en ny avtale med GlobalConnect/Lynet Internett om oppgradering av fiberbredbåndet i bygget. Den nye avtalen innebærer at hastigheten økes fra 100/100 mbps til 1000/1000 mbps for 199,- pr. leilighet i måneden. Avtalen innebærer at



GlobalConnect trekker nye fiberkabler inn til bygget, inne i bygget, og inn i alle leilighetene. Alle leilighetene vil også motta en wifi-boks. Planen er at arbeidet skal ferdigstilles før sommerferien.

Bytte til LED-lamper i fellesarealene

Prosjektet med å bytte ut lampene i fellesarealene har fortsatt i 2022 og 2023. Tidligere år har vi tatt en oppgang av gangen. Styret valgte imidlertid å ta de to siste oppgangene (A og B) samtidig. Dette fordi vi ble forespeilet at prisen ville øke i løpet av 2023. Bestillingen ble lagt inn i oktober slik at vi fikk 2022-prisen på lampene og arbeidet. Samtlige lamper skal være byttet når dette skrives.

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 på grunn av at man har en bensinstasjon i bygget. 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 tilfredsstillt kravene, og i tillegg bidrar dokumentasjon av slike tiltak til at vi i beste fall holder forsikringspremien så lav som mulig.

I inneværende styreperiode er HMS-kontroll av alle oppganger gjennomført hvor det kun ble avdekt mindre feil som justeringer av dører, utskiftings av dørpumper, sparkling av små hull etter lampeskift, bytting av takplater og mindre sprekker i fuger i gulvbelegg. Vaktmester følger fortløpende opp de mindre feil og mangler som ble funnet. HMS-kontroll av andre fellesarealer vil bli gjennomført etter vask av bakgård i mai.

Elektrikerne i Alna Elektro, Lysteknikk og Firesafe utfører sine årlige kontroller på hhv det elektriske anlegget og brannvarslingsanlegget. Avvik utbedres etter hver kontroll.

Dugnad og opprydning

Sameiet gjennomfører normalt tre dugnader i året, en i uke 3, en i uke 19 og en i uke 36. Dette er det informert om på nettsiden og på store bannere inne i søppelrommene. 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. Etter dårlig oppmøte i løpet av corona-årene var det igjen godt oppmøte på hoveddugnaden der det etter at arbeidet var ferdigstilt ble servert pizza og drikke.

Renholdsfirma

Sameiet har de siste årene samarbeidet med Fortuna Renhold forhold til renhold og daglig drift av bygg og eiendom. Vi har fått på plass løsninger som vi synes fungerer veldig bra, og vi samarbeider svært godt.



Ny vaktmesteravtale

Sameiet inngikk en ny avtale med Karlsens Vaktmestertjeneste AS i 2022. Vi har nå en vaktmester vi er svært fornøyde med, og på grunn av investeringene vi har gjort i nytt nøkkelsystem, bytte til LED-lamper i fellesarealene og planting av kunstige planter i bakgården, har vi kunnet kutte ned på antallet faste timer vaktmester er i bygget i uka. Dette har resultert i en kostnadsreduksjon på vaktmestertjenester på ca 200 000 kr i året.

Vi har også tegnet en ny skjøtselsavtale med Karlsens Vaktmestertjeneste for bakgården slik at det forhåpentligvis blir hyggeligere der med grønne planter og blomster. Det er også inngått en avtale om skrubbing av balkongdekket i bakgården etter dugnaden i mai slik at det blir lysere og hyggeligere for alle som både ser på og oppholder seg der.

Hjemmesiden

Hjemmesiden som var ny i fjor brukes aktivt som informasjonsportal, og benyttes til å varsle om viktig informasjon.

Skadedyr

Enkelte beboere med leiligheter beliggende på bakkeplan i bakgården har i flere år vært plaget med skadedyr. Dette har i hovedsak dreid seg om maur som er kommet inn i leilighetene. Vaktmester har tidligere år satt ut insektsfeller i satellittene og blomsterbedene i bakgården, men dette har kun gitt kortvarige opphold fra problemene.

For å sikre en bedre oppfølging av denne utfordringen har styret inngått en serviceavtale for maurproblemet med Pelias Norsk Skadedyrkontroll som innebærer to årlige besøk og behandlinger, samt ekstrabesøk om nødvending.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og det skyldes høyere rente på lånet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot konto for egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 til vedlikehold. Normalt føres kostander til vedlikehold i Kiellands Hus Sameie.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Disse kommunale avgiftene betales av Kiellands Hus Sameie. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Kostnader til energi føres i Kiellands Hus sameie og i borettslaget kommer kostnaden dermed inn under posten «Kostnader Sameie».

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Worse Borettslag. Bygningsforsikringen betales av Kiellands Hus Sameie.

Lån

Worse Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Worse Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Worse Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L` Orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: G1W3O-1Q0Mf-J35VZ-FUBGD-ZAQ11-QX54Z



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-14 09:30:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G1W3O-1Q0Mf-J35VZ-FUBGD-Z4QJf-QX54Z

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>**. 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/validator>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		913 906	783 537	913 906	1 114 866
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		480 380	1 656 030	553 160	1 134 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-333 209	-385 691	-378 000	-261 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		53 789	-278 499	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-861 471	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		200 960	130 369	175 160	873 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 114 866	913 906	1 089 066	1 988 366
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 165 852	938 473		
Kortsiktig gjeld		-50 987	-24 567		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 114 865	913 906		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		866 192	728 811	707 424	920 952
Innkrevde felleskostnader	2	2 629 184	2 045 244	2 615 576	2 629 048
Andre inntekter	3	1 000	2 500	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 496 376	2 776 555	3 323 000	3 550 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-12 119	-9 721	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-108 525	-105 465	-108 500	-116 000
Konsulenthonorar	7	-3 225	-3 269	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-44 085	-12 100	-2 000	-3 000
Forsikringer		-20 144	-16 691	-17 500	-21 000
Kommunale avgifter	9	-13 738	-8 465	0	-14 000
Kostnader sameie	19	-2 173 517	-1 382 825	-2 145 650	-2 120 000
Andre driftskostnader	10	-11 605	-9 736	-16 000	-20 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 489 647	-1 650 962	-2 409 840	-2 415 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 006 729	1 125 593	913 160	1 134 500
Innbetalt andel fellesgjeld		0	861 471	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 006 729	1 987 064	913 160	1 134 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 634	12 086	0	0
Finanskostnader	12	-532 983	-343 120	-360 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-526 349	-331 034	-360 000	0
ÅRSRESULTAT		480 380	1 656 030	553 160	1 134 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		480 380	1 656 030		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	103 480 000	103 480 000
Tomt		13 200 000	13 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	605 553	659 342
SUM ANLEGGSMIDLER		117 285 553	117 339 342
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		738	3 594
Kundefordringer		594	0
Andre kortsiktige fordringer	14	33 936	7 446
Driftskonto OBOS-banken		718 518	518 789
Sparekonto OBOS-banken		412 066	408 644
SUM OMLØPSMIDLER		1 165 852	938 473
SUM EIENDELER		118 451 405	118 277 814



18

Worse Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	15	50 740 591	50 260 212
SUM EGENKAPITAL		51 040 591	50 560 212

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 759 827	19 093 036
Borettsinnskudd	17	48 600 000	48 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 359 827	67 693 036

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		46 288	22 240
Leverandørgjeld		433	339
Påløpte renter		4 266	1 988
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 987	24 567

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		118 451 405	118 277 814
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	18	117 600 000	117 600 000
Garantiansvar	19	1 024 753	672 767

Oslo, 27.3.2023

Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth /s/

Ane Kjosås /s/

Ulrikke S. Basthus /s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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 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	2 507 460
Internett	108 000
Eiendomsskatt	13 724
Kapitalkostnader på IN-lån	804 717
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	61 475
Overført til kapitalkostnader	-866 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 629 184

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innflyttingsgebyr seksj. 25 og 31	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

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 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 119.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
SUM KONSULENTHONORAR	-3 225

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 163
Drift/vedlikehold VVS	-32 922
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 085

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

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

Eiendomsskatt	-13 738
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-13 738

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 100
Andre fremmede tjenester	-809
Kontor- og datarekvisita	-4 480
Trykksaker	-266
Bank- og kortgebyr	-2 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 605

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 090
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 422
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 122
SUM FINANSINNTEKTER	6 634

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-532 983
SUM FINANSKOSTNADER	-532 983

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	7 144
Avregningskonto IN	26 792
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	33 936

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

Opptjent egenkapital	7 514 500
Egenkapital fra IN tidligere	47 475 820
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-4 249 729
SUM ANNEN EGENKAPITAL	50 740 591

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. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig, 2007	-68 080 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 511 144
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	333 209
Nedbetalt tidligere, IN	47 475 820
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-18 759 827

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****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 600 000
Pantelån	18 759 827
Beregnete IN-forpliktelser	43 226 091
TOTALT	110 585 918

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

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 1 024 753,-.

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

Selskapets andel av driftskostnader 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.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 240 084	7 201 644	9 240 000	9 240 000
Andre inntekter	3	1 793 598	2 216 726	1 800 000	1 800 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 033 682	9 418 370	11 040 000	11 040 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-49 350	-49 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-22 010	-20 320	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-338 413	-330 143	-340 000	-361 000
Konsulenthonorar	7	-36 309	-67 711	-100 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 633 819	-1 421 920	-1 854 000	-1 749 500
Forsikringer		-713 083	-596 711	-686 000	-771 000
Kommunale avgifter	9	-1 639 509	-1 791 156	-1 755 000	-2 143 000
Energi/fyring	10	-3 552 840	-3 795 299	-5 189 590	-5 392 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 800	-406 800	-406 800	-434 000
Andre driftskostnader	11	-990 618	-985 518	-875 500	-992 020
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 732 750	-9 814 927	-11 626 240	-12 372 520
DRIFTSRESULTAT		1 300 932	-396 557	-586 240	-1 332 520
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 968	61 841	0	80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		87 968	61 841	0	80 000
ÅRSRESULTAT		1 388 900	-334 716	-586 240	-1 252 520
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-334 716		
Til opptjent egenkapital		1 388 900	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		49 896	4 824
Kundefordringer		76 962	97 184
Forskuddsbetalte kostnader		2 820	2 715
Andre kortsiktige fordringer	13	484 252	555 424
Driftskonto OBOS-banken		3 136 585	3 428 987
Sparekonto OBOS-banken		2 717 719	703 837
SUM OMLØPSMIDLER		6 468 233	4 792 972
SUM EIENDELER		6 468 233	4 792 972
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 157 119	3 768 219
SUM EGENKAPITAL		5 157 119	3 768 219
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 942	17 116
Leverandørgjeld		1 277 173	175 605
Annen kortsiktig gjeld		0	832 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 311 115	1 024 753
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 468 233	4 792 972
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.3.2023
Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth

Ulrikke Simonette Basthus

Ane Kjosås

Harald Thoresen

Marianne Hagen

VEDLEGG SAKER

SAK 4 A)

INDIVIDUELL MÅLING AV RADIATORVARME

I dag fordeles forbruket av både varme- og varmtvann i sameiet på brøk i forhold til seksjonenes størrelse. Som en følge av den ekstreme økningen i strømprisen, og dermed også fjernvarmeprisen (fordi denne følger strømprisen), har styret sett på muligheten for å fordele energikostnaden etter faktisk forbruk ved hjelp av individuell måling av radiatorvarmen i leilighetene.

Erfaring viser at sameier og borettslag ved individuell måling reduserer sine energikostnader med 20 – 25 %, og at individuelle målinger bidrar til en mer rettferdig kostnadsfordeling og mindre miljøutslipp.

Det kan med andre ord være mye penger å spare for sameiet, den enkelte seksjonseier og miljøet.

Dette har alltid vært tilfelle, men forsterkes ytterligere med dagens energipriser. NVE sier følgende: «Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse. Erfaring tilsier at 15-20 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk.»

I vårt sameie, der nesten 100 av leilighetene er rene utleieleiligheter hvor varmtvann og oppvarming er inkludert i husleien, ser vi at det er vanskelig å få beboere til å spare på varmen. Flere fyrer, til andres irritasjon, åpenlyst for kråka. Den enkelte beboer vil ved å være bevisst eget forbruk være tjent med innføring av individuell måling. En synliggjøring av individuelt forbruk gir insentiver til sparing da man får et konkret forhold til hvor mye man bruker.

Styret har innhentet tilbud fra de to største aktørene i Norge, **Ista Norge AS** og **Techem Norge AS**. Begge har gitt sameiet tilbud på to løsninger: Kjøp av målere eller leasing av målere.

Begge leverandørene vil være tilstede på årsmøtet for å presentere sitt produkt.

Informasjon om produktene finner man på hjemmesiden på denne linken:

[Årsmøter | Eierseksjonssameiet \(kiellandshus.net\)](https://www.kiellandshus.net/Arsmoter)

Tilbudene er konfidensielle og blir derfor sendt til alle seksjonseierne pr. e-post.



SAK 4 B)

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag til endringer er i rødt/kursiv

Tillegg 4-1

(9) For å forebygge forekomst av skadedyr skal plattinger være oppbygget slik at treverket ikke ligger rett på bakken. Plattingen skal være minimum 3 cm over bakken og 5 cm ut fra veggen slik at regnvann og smuss kan renne vekk. Maksimal størrelse på plattingen er 3 meter lang x 1,5 meter bred. Beboer må sørge for at det ikke legges seg smuss og bøss under plattingen. Det må feies og skylles under plattingen minst en gang i året. Søknad om oppføring av platting skal sendes skriftlig til sameiet v/styret.

Begrunnelse

Det er behov for å få spesifisering av eventuelle plattinger som oppføres på bakkeplan i bakgården inn i vedtektene. Vi er stadig plaget med skadedyr, og dette er et av tiltakene skadedyrsfirmaet har anbefalt oss.

Endring av punkt 4-2 Overlating av bruk (7)

~~Andelseiere som leier ut sin leilighet plikter å formidle informasjonsskrivene fra styret til leietakere. Andelseier er også ansvarlig for at leietaker følger borettslagets vedtekter og husordensregler, og at samtlige leietakere returnerer signert beboerskriv innen syv dager. Hvis dette ikke skjer, og styret må informere leietaker, vil andelseier bli fakturert pr. time i henhold til punkt 8-2 (5).~~

Andelseiere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre før leietaker(e) flytter inn. Styret skal også motta kontaktinformasjon på samtlige leietakere og signert beboerskriv senest 14 dager før innflytting. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker(e) får tilsendt informasjonsskrivene fra styret. Andelseier er også ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler, og at samtlige leietakere signerer for å ha lest beboerskrivet. Hvis dette ikke skjer, og styret må etterspørre informasjon fra eier, eller selv må informere leietaker, vil eier bli fakturert for ekstra styrearbeid i henhold til punkt 8-2 (5).

Begrunnelse

Vi ser at det er behov for å spesifisere dette med informasjon til leietakere.

NY/ENDRET

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(2) Andelseieren skal i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som:

c) inventar, herunder vannklosett, badekar, *servant og blandebatteri*

(3) Andelseieren skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av



c) radiatorer, herunder rør, *tur- og retur-rør som går gjennom leiligheten*, skruer, ventil og reguleringsbryter

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles *installasjoner som går gjennom boligen, som er bygget inn i bærende konstruksjoner* skal sameiet holde ved like.

Begrunnelse

Korrigert slik at teksten er iht Eierseksjonsloven.

SAK 4 C)

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Forslag til endringer er i rødt/kursiv

Tillegg til § 6. Postkasseskilt

Seksjonseier er ansvarlig for at postkassen er fri for flekker og limrester. Seksjonseier er også økonomisk ansvarlig for postkasser som ødelegges.

Begrunnelse

Det er behov for at andelseiere sørger for at postkassene deres er rene og fri for limrester. Postkasseområdet er det første som møter oss når vi kommer inn i oppgangene, og er således med på å danne førsteinntrykket av sameiet. Det er derfor viktig at dette ser rent, pent og ryddig ut.



Annen informasjon om borettslaget

Hjemmeside

Du finner informasjon om sameiet på sameiets hjemmeside www.kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon.

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.

Vaktmestertjenester

Kiellands Hus Sameie har avtale om vaktmestertjeneste Karlsens vaktmestertjeneste AS. Vaktmester har en fast sjekklister som han skal gjennom hver uke. I tillegg har han enkelte sesongrelaterte arbeidsoppgaver. Alt som ikke står på listen blir sameiet fakturert for.

Hvis beboer ønsker å benytte seg av vaktmesters tjenester i leiligheten, må beboer selv dekke kostnadene hvis ikke styret på forhånd har godkjent det aktuelle arbeidet.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler til digitalt låssystem på fellesdører gjøres via styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos styret.

Nøkler til leilighetsdører kan bestilles direkte fra Assa Abloy. Se hjemmesiden for mer informasjon.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Naboer som kan være berørte må umiddelbart kontaktes. Skaden meldes til styret som vil kontakte forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsselskapet sørger for at takstmann kontaktes og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fjernvarme

Kiellands Hus Sameie får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio AS.

Energimerking

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

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 via epost oef@obos.no 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.



5763 Worse Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.