



Årsmøte 2022

Heimdalsgata 4 borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Velkommen til årsmøte i Heimdalsgata 4 borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5625>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Brunata saken må sees på eksternt
7. Takterasse over H4

Med vennlig hilsen,

Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ivar Nyhaug og Natallia Sakovich er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport med revisjonsberetning.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 4000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 4000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gamze Gursel

Jeg ønsker å melde interesse som nytt styremedlem. Jeg har tidligere vært styremedlem ved Møllehjulet borettslag og er kjent med hva styrearbeidet kan innebære.

Bakgrunnen for min interesse er å bidra i arbeidet dere gjør for å skape et trivelig borettslag.

- Ivar Nyhaug

Ivar er pensjoner ingeniør, har bodd i borettslaget i mange år, har vært styremedlem siden høst 2021, tidligere satt i valgkomiteen og festkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erlend Stene
 - Marte Vindspoll
-

Sak 6

Brunata saken må sees på eksternt

Forslag fremmet av:

Ørjan Sem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pga. Alt for mye rot og egen agenda må Brunata sees på av eksterne

Styrets innstilling

Basert på uttalelser fra Brunata, Obos, advokaten er det ikke anbefalt å gå videre med saken med involvering av eksterne da det blir kostbart og tilnærmet umulig å regne ut hvor mye mer noen som skal betale og hvor mye andre skal få tilbake. I tillegg har mange folk har flyttet ut og nye flyttet in siden 2014.

Se vedlagt uttalelse fra ekstern advokat

Forslag til vedtak

Vedta en ekstern profesjonell som ser på saken

Vedlegg

2. Uttalelse fra advokat.pdf

Sak 7

Takterasse over H4

Forslag fremmet av:

Irene Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget har kommet en gang til, derfor tar vi det opp igjen.

Styret har blitt gjort oppmerksomt på at det finnes et areal på taket over Heimdalsgata 4 hvor det kan være mulig å bygge felles takterasse. Det er en omfattende prosess med å hente inn tilbudene og sende in søknader til kommunen om tillatelse. Derfor ønsker vi først å høre om beboere er interessert i forlaget ønsker at dere stemmer om styret kan begynne arbeidet med undersøkelsen av muligheter. Det blir evt ny avstemning etter vi mottar tilbudene om det er ønskelig å gå videre i prosessen. Ved en rask befaring ifra et firma kunne de estimere en pris rundt 1 000 000 til 1 500 000kr.

Styrets innstilling

Styret forholder seg til resultatet på forrige ekstraordinær GF

Forslag til vedtak

Det skal stemmes for og mot forslaget

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Gullik Ravneberget	Heimdalsgata 4
Styremedlem	Ivar Nyhaug	Heimdalsgata 8
Styremedlem	Natallia Sakovich	Heimdalsgata 8
Styremedlem	Preben Ven	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Erlend Stene	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Marte Vindspoll	Heimdalsgata 4

Valgkomiteen

Bente Frantzen	Heimdalsgata 10 A
Roy Markussen	Heimdalsgata 10 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Heimdalsgata 4 borettslag

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.

Heimdalsgata 4 borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802778, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Heimdalsgata 4
Heimdalsgata 8
Heimdalsgata 10

Gårds- og bruksnummer:

229 16

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.

Heimdalsgata 4 borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

- Omfattende Igangsetting og arbeid med vannlekkasje i kjelleren, skiftning av rør
- Oppfølging med forsikringsselskapet etter lekkasjer i kjeller og hos beboere
- Service jobb på radiatorer
- Innkjøp og skifte av lamper i garasjen
- Henting av tilbudt og forberedende arbeid med sykkel bodene
- Kontroll av brannsentral og testing av brannalarmer
- Beiset benker i bargården
- Holdt Ekstra ordinær generalforsamling
- Inspeksjon av svalganger og oppganger
- Oppfølging av saken med Brunata om fordeling av kostnadene, div mailer og telefoner med Brunata, OBOS og advokater
- Igangsetting, montering av vannmålere
- Ny plen i fjor sommer
- Klipping av hekker i hele gården
- Maling av terrasser
- Bestilling av container
- Arrangert Sommerfest
- Div. møter med Obos og oppfølginger av leverandører
- Sent ut sjekklister for vedlikehold
- Gjennomgått og sa opp avtaler på ting vi ikke trengte
- Gjennomgått regnskap og budsjetter og jobbet med å se hvor vi kan redusere kostnader og kom til konklusjon at vi kan redusere felleskostnader med 10% fom Januar 2022
- Sett på muligheter for å skifte ut utvendige lamper, kjøpt i 4 stykker for test og se hvordan det påvirker utemiljø
- Fakturabehandling
- Oppfølging av div. konflikter mellom beboere
- Oppdatering av dørskilter og oppfølging av postkasse skilter

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 050 977.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 225 852.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til sameie, og at styrehonorar ble belastet borettslaget.

Resultat

Årets resultat på kr 7 685 176 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 5 535 590 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 2 149 586.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 956 493 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 552 500 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 845. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimdalsgata 4 borettslag.

Lån

Heimdalsgata 4 borettslag har lån i Handelsbanken.

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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Heimdalsgata 4 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heimdalsgata 4 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 180 168	1 657 544	2 180 168	1 956 493
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 685 176	5 787 208	2 728 047	2 036 841
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 357 630	-2 355 594	-2 510 000	-2 378 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-5 535 590	-2 712 774	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-237 891	-1 324	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		222 259	-194 891	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-223 675	522 625	218 047	-341 159
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 956 493	2 180 169	2 398 215	1 615 334
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 319 694	2 611 970		
Kortsiktig gjeld		-363 201	-431 801		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 956 493	2 180 169		

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 052 937	3 339 966	3 351 084	3 023 172
Innkrevde felleskostnader	2	3 992 796	4 341 528	3 989 916	2 824 828
Andre inntekter	3	5 244	121 270	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 050 977	7 802 764	7 341 000	5 848 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-404	-404	-564
Styrehonorar	5	-200 000	-4 000	0	-4 000
Revisjonshonorar	6	-11 150	-10 816	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-134 873	-131 135	-133 500	-138 783
Konsulenthonorar	7	-16 979	-1 168	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-551 573	-606 326	-652 625	-552 500
Forsikringer		-44 155	-49 281	-50 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-4 074	-2 601	-3 000	-5 000
Kostnader sameie	20	-2 801 521	-2 537 080	-2 566 956	-1 951 812
TV-anlegg/bredbånd		-256 968	-256 968	-256 968	-260 000
Andre driftskostnader	10	-176 361	-178 796	-178 500	-192 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 225 852	-3 778 575	-3 868 953	-3 182 159
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 825 125	4 024 189	3 472 047	2 665 841
Innbetalt andel fellesgjeld		5 535 590	2 712 774	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 360 715	6 736 963	3 472 047	2 665 841
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 769	35 375	0	0
Finanskostnader	12	-695 307	-985 131	-744 000	-629 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-675 538	-949 756	-744 000	-629 000
ÅRSRESULTAT		7 685 176	5 787 208	2 728 047	2 036 841

Overføringer:

Til annen egenkapital

7 685 176 5 787 208

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			

ANLEGGSMIDLER

Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	3 138 133	3 360 392
Øremerkede bankinnskudd	21	433 471	195 580
SUM ANLEGGSMIDLER		181 896 604	181 880 972

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		5 115	720
Kundefordringer	14	0	10 989
Forskuddsbetalte kostnader		887	1 843
Andre kortsiktige fordringer	15	8 223	21 366
Driftskonto OBOS-banken		1 067 571	1 341 829
Sparekonto OBOS-banken		1 237 899	1 235 223
SUM OMLØPSMIDLER		2 319 694	2 611 970

SUM EIENDELER**184 216 298 184 492 941****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	16	110 419 522	102 734 346
SUM EGENKAPITAL		110 428 122	102 742 946

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 679 274	45 572 494
Borettsinnskudd		35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 424 974	81 318 194

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		88 754	103 990
Leverandørgjeld		35 931	25 095
Påløpte renter		60 574	64 099
Påløpte avdrag		177 942	208 929
Annen kortsiktig gjeld		0	29 688
SUM KORTSIKTIG GJELD		363 201	431 801

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**184 216 298 184 492 941**

Pantstillelse	19	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	20	363 239	217 445

Oslo, __. __. 2022

Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Odd Gullik Ravneberget/s/

Ivar Nyhaug/s/

Natallia Sakovich/s/

Preben Ven/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.

SKATTETREKKSkonto

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	2 992 771
Fjernvarme	609 537
Internett	256 968
Garasje	66 740
Vedlikeholdsfond	59 112
Eiendomsskatt	4 068
Strøm elbil	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	3 057 185
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-4 248
Overført til kapitalkostnader	-3 052 937
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 992 796

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	44
Nøkler	2 000
Portåpner	3 200
SUM ANDRE INNTEKTER	5 244

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 740, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 979
SUM KONSULENTHONORAR	-16 979

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-132 034
Drift/vedlikehold VVS	-272 345
Drift/vedlikehold elektro	-3 448
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 780
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 015
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 806
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 146
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-551 573

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 074
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 074

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 926
Lyspærer og sikringer	-8 253
Vaktmestertjenester	-43 170
Renhold ved firmaer	-71 475
Snørydding	-9 395
Andre fremmede tjenester	-15 436
Trykksaker	-1 182
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 740
Porto	-1 412
Bank- og kortgebyr	-3 677
Velferdskostnader	-3 563
Avsetning tap på fordringer	-3 131
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 361

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 777
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 648
Andre renteinntekter	14 344
SUM FINANSINNEKTER	19 769

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-695 307
SUM FINANSKOSTNADER	-695 307

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	178 325 000
SUM BYGNINGER	178 325 000

Tomten er festet, og festeavtalen løper til 2071.

Gnr.229/bnr.16, seksjon nr. 3.

Festeavgiften betales av Heimdalsgata 4 Sameie.

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

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	3 131
Tap på krav	-3 131
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	8 223
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 223

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	39 427 515
Egenkapital fra IN tidligere	87 601 990
Egenkapital fra IN 2021	5 535 590
Reduksjon EK fra IN	-22 145 573
SUM ANNEN EGENKAPITAL	110 419 522

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)

Renter 31.12.2021: 1,79%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2006 -142 570 700

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 9 396 216

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 357 630

Nedbetalt tidligere, IN 87 601 990

Nedbetalt i år, IN 5 535 590

-37 679 274**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -37 679 274**

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 2017.

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -35 754 300

Nedbetalt tidligere 8 600

SUM BORETTSINNSKUDD -35 745 700

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 35 745 700

Pantelån 37 679 274

Påløpte avdrag 177 942

Beregnete IN-forpliktelser 70 992 007

TOTALT 144 594 923

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 178 325 000

TOTALT 178 325 000

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

Selskapet eier 4961/5108 av Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i eierseksjonssameiet. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i eierseksjonssameiet og utgjør kr 363 239.

Selskapets andel i eierseksjonssameiet vises i balansen som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat 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.

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

NOTAT

Til: Heimdalsgata 4 Borettslag v/styret
Fra: Advokat Jan-Erik Nielsen
Dato: 08 februar 2022 Vår ref.: P2518 / JEN

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG - VURDERING FORDELINGSPRINSIPPER FJERNVARME

1. Bakgrunn for saken

Heimdalsgata 4 Borettslag består av 3 bygg, H4, H8 og H10, til sammen 86 andeler/boliger.

Det er opplyst at borettslaget er bygget med fjernvarme. Fjernvarmeanlegget gir energi/varme til radiatorer, varmtvann og ventilasjonsanlegget. Videre er opplyst at H10 har eget ventilasjonssystem med gjenvinner og varmebatteri som gir boligene i dette bygget en lufttemperatur på mellom 20-21 grader. Varmebatteriet i H10 blir forsynt av fjernvarmen. Bakgrunnen for at H10 er bygget med en egen ventilasjonsløsning er opplyst å være at disse boligene vender ut mot Lakkegata og er mere utsatt for forurensing og støy.

Opprinnelig ble alle energikostnadene fordelt på andelseierne som en vanlig felleskostnad basert på fordelingsnøkkelen for felleskostnader i borettslaget, dvs i praksis etter boligenes størrelse.

På ordinær generalforsamling 2014 ble imidlertid vedtatt å installere målere på samtlige radiatorer, slik at energiforbruket til oppvarming skulle skje etter måling, mens varmt forbruksvann fortsatt skulle fordeles etter fordelingsnøkkelen. Hensikten var bl.a. at dette skulle bidra til lavere forbruk og totalt sett reduserte kostnader.

Iht generalforsamlingens vedtak ble i 2015 installert individuelle målere på samtlige 352 radiatorer. Basert på erfaringstall ble etter dette 80% av kostnadene fordelt pr bolig/andel etter måling. 20% ble fordelt etter «gammel» måte, dvs. etter fordelingsnøkkelen for felleskostnader. Denne fordelingsnøkkelen ble lagt til grunn for hele borettslaget. Det ble ikke tatt noen særlige hensyn til at H10 på grunn av eget ventilasjonsanlegg sannsynligvis var mindre avhengig av oppvarming fra boligenes radiatorer.

Første hele driftsår med målere var 2016. Erfaringer særlig fra 2018 og 2019 hvor det var kaldt og med relativt betydelig økning i energikostnadene viste at den etablerte fordeling mellom målbart og ikke målbart forbruk ikke i tilstrekkelig grad gjenspeilte realitetene i forbruket. Basert på disse erfaringene har styret i samråd med leverandør endret fordelingen slik at 60% fordeles etter måling og 40% etter forbruk. Videre er det montert en egen

energimåler på ventilasjonsanlegget i nr. 10 som grunnlag for fordeling av dette forbruket på boligene i H10.

Styret har imidlertid mottatt henvendelser fra andelseiere som mener seg forfordelt ved den tidligere fordelingsordningen og som også mener at de kan ha et refusjonskrav. Styret har på den bakgrunn anmodet om en vurdering av saken og hvordan styret bør forholde seg til slike refusjonskrav.

2. Vurdering

Borettslagets vedtekter § 6-1 har følgende bestemmelse om fordeling av felleskostnadene:

(1) *Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.*

(2) *Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.*

Denne vedtektsbestemmelsen er basert på borettslagslovens (brl) § 5-19. Som det fremgår fastslår bestemmelsen hovedregelen i borettslagsloven om at den etablerte fordelingsnøkkel ligger fast og kan ikke endres uten tilslutning fra de som er berørt. Unntak er bl.a. når særlige grunner taler for det skal kostnader likevel fordeles etter forbruk. Slike særlige grunner vil bl.a. være i tilfelle hvor det etableres individuell måling av forbruk, slik det er gjort i dette tilfelle. Dette innebærer i praksis egentlig ikke en endring av fordelingsnøkkelen, men at en kostnad trekkes ut av fordelingsnøkkelen, som for øvrig fortsatt ligger fast.

Problemstillingen i saken er ikke målingen som sådan, som synes å være et korrekt grunnlag for fordeling av den varmekostnaden som måles. Spørsmålet er hvor stor andel av energiforbruket, som ikke er gjenstand for måling og som skal fordeles etter den etablerte fordelingsnøkkelen for felleskostnader.

Innledningsvis bemerkes at en slik fordeling ikke er noen eksakt «vitenskap» og må i noen grad bero på skjønn. Så lenge en del av forbruket er basert på fordelingsnøkkel/areal vil dette bl.a. ikke fange opp forskjeller i den enkelte husstands forbruk. Det er heller ikke fremkommet noe grunnlag for anta at det foreligger noen «forsømmelse» ved fastsettelsen av den tidligere fordeling. Det må antas at dette var basert på det grunnlaget man den gang hadde. Som det fremgår av ovenstående punkt har imidlertid erfaringene etter en tids drift vist at opprinnelig fordeling ikke i tilstrekkelig grad gjenspeilte reelle forhold. Basert på disse erfaringene det som det fremgår gjort en justering.

Spørsmålet som reises er om dette evt. gir noen andelseiere som mener å ha betalt for mye et tilbakebetalingskrav. Som utgangspunkt vil en andelseier, som har betalt en høyere andel av felleskostnadene enn vedkommende er forpliktet til ha et krav om tilbakebetaling. Dette er som regel rimelig klart i tilfelle hvor den etablerte fordelingsnøkkel er fraveket uten at det foreligger noen lovlig grunn til det, jf. ovenstående omtale av brl §5-19.

Situasjonen i dette tilfelle fremstår imidlertid noe annerledes. Beregning av felleskostnadene er i dette tilfelle basert på prinsippene i brl §5-19 (fordelt etter forbruk og fordelingsnøkkel).

Det er imidlertid som nevnt den skjønsmessige fordeling mellom målt og ikke målt forbruk som er justert basert på erfaring.

Det kan ikke utelukkes at også i denne situasjonen kan tenkes situasjoner hvor andelseiere som beviselig har betalt vesentlig for mye vil kunne ha et krav om tilbakebetaling. Imidlertid må i så fall det baseres på at man kan påvise vesentlig feil ved den fordeling som er opprinnelig ble lagt til grunn. Et annet forhold er at evt. tilbakebetaling vil innebære praktiske utfordringer og ganske betydelig ressursbruk. Dersom borettslaget skal legge en annen fordelingsnøkkel til grunn for tidligere år vil det i praksis bety en fullstendig omfordeling av det samtlige andelseiere har betalt, hvor noen vil få et krav om innbetale mere og andre vil få en tilbakebetaling. Dette kompliseres ytterligere ved at det høyst sannsynlig har vært eierskifter i denne perioden, og som vil reise spørsmål om fordeling mellom tidligere og ny andelseier. Totalt sett må dette i praksis forventes å sette borettslaget i en vanskelig situasjon mht å gjennomføre en slik omfordeling, herunder tvister dette kan utløse med andelseiere som er uenig i grunnlaget for en slik omfordeling.

Basert på den dokumentasjon som foreligger er det min vurdering at det ikke er påvist et tilstrekkelig rettslig grunnlag for at borettslaget bør gå inn på noen slik omfordeling av tidligere betalte felleskostnader. Som det fremgår er de praktiske konsekvenser ved en slik omfordeling og den ressursbruk det vil innebære også såpass store at borettslaget skal ha et svært klart grunnlag for å omfordele innbetalte felleskostnader fra tidligere år.

Basert på den redegjørelse som er gitt fra styret og Brunata ser det ut til at man basert på erfaringstall, samt installasjon av egen måler på ventilasjonssystemet i H10, har etablert grunnlag for fordelingsprinsipper for fremtiden som, så langt man har grunnlag for å vurdere, gir en mest mulig riktig fordeling basert på det man vet i dag.

Det anbefales således at borettslaget legger dette til grunn og ser fremover, og ikke går inn på noen omfordeling av tidligere betalte felleskostnader.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA



Jan-Erik Nielsen
Partner | Advokat (H)
Nielsen@dalan.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.04.22

Selskapsnummer: 5625 **Selskapsnavn:** Heimdalsgata 4 borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ivar Nyhaug og Natallia Sakovich er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 4000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Gamze Gursel

Ivar Nyhaug

Varamedlem (2 skal velges)

Erlend Stene

Marte Vindspoll

Sak 6 Brunata saken må sees på eksternt

Vedta en ekstern profesjonell som ser på saken

For

Mot

Sak 7 Takterasse over H4

Det skal stemmes for og mot forslaget

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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