



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5625

Heimdalsgata 4 borettslag

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 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai 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.

Informasjon

Referat – Informasjonsmøte 19. April 2024 kl 17:00 på Cloud Cafe - Heimdalsgata 10a

Gjennomgang av det styret har gjort i løpet av året.

- Punkt 1: Rørleggerarbeid.

o Spm: Har vi prøvd å konfrontere de som laget systemet?

§ Svar: Det er gjort flere forsøk, også snakket med advokater. Tingretten vil ikke ta i en sak som er over 5 år. Så nei, det er ikke mulig å gjøre noe med.

- Punkt 2: Belysning – skiftes fortløpende i fellesområdet

- Punkt 3: Chip systemet vårt.

o Ser på nytt system som alternativ til chip og kode.

o Dere må sjekke opp om dere kan lage en kode per enhet på dagens system.

- Punkt 4: arbeid når det har skjedd innbrudd og herping etc. Problem med at folk klarer å komme seg ned i boder og garasjer.

- Punkt 5: Heisproblemer.

- Punkt 6: Fortløpende vedlikehold. (filter til interne systemer etc).

- Punkt 7: Container bestilling
- Punkt 8: Budsjettgjennomgang – OBOS veldig sentral
 - o Vi må ha et vedlikeholdsfond
- Punkt 9: Fokus på vedlikehold. Vi tar det fortløpende.
- Punkt 10: Oppfølging av ringeliste etc. Høy utskiftning her.
- Punkt 11: Oppfølging av klager til diverse støy.
 - o Etter kl 11, da skal det være rolig. Dette må overholdes. Folk må bruke vett. Lukke dør ut til balkongen.
- Punkt 12: Bistand av lufting av radiator.
- Punkt 13: AirB&B utleie. Ingen kontroll her, men vi ser at det utleies mer enn de 30 dagene som er maks. Det har ikke vært noe bråk med det, men det blir ikke et stabilt bofellesskap.
- Punkt 14: Meglerhenvendelser
- Punkt 15: Vibbo henvendelser
- Punkt 16: Smartly
 - o Betrakninger: vet dere hva det ville kostet dersom dere bare enkelt fordelte per leilighet.
- § Svar: Lyse sier de bare fakturerer ut det de blir fakturert inn, pluss det de betaler for tjenestene.
 - o Brunata skal jo også tjene penger så hvordan tjener de penger dette må dere sjekke opp.
 - o Legg ut info på vibbo at vi ikke skal sette varmeovn i nærheten av radiator.
- Andre innspill fra beboere:
 - o oppslagstavla i 10ern har gamle styrenavn.
 - o Trenger noen i valgkomitee.

Lyse Energi

- Styret har tatt kontakt med Obos for å få bistand i arbeidet med å få systemet oppe og gå / vurdere avtalen.
- Referatet fra infomøtet foreligger ikke ennå. Det er skrevet og vi venter på tilbakemelding fra Lyse. Dette er purret på, men foreligger ikke nå.
- Sensorene på radiatorene er sensitive og kan gi feil målinger om en annen varmekilde er nær sensoren. Så vi oppfordrer til å holde andre varmekilder unna radiatorene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag på å forandre regel om utleie.
6. Tilgang til Koden til Inngangsporten
7. Solcelle paneler på tak
8. Gjesteparkering

9. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

10. Fastsettelse av honorarer

11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Styreleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Odd Gullik Ravneberget er valgt.

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

Aslak Wold og Ivar Nyhaug er valgt.

Sak 3

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 4

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. 5625 Årsrapport 2023.pdf
2. 5626 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Forslag på å forandre regel om utleie.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har i sine regler om utleie maks antall tre år før eier må selge eller flytte tilbake igjen. Dette har sin bakgrunn i å beholde så stabilt bomiljø som mulig. Situasjonen i dag med blant annet RBB har ført til en tidvis veldig stor rotering med utleie. Selv om lovlig antall er 30 pr år, finnes det ingen kontroll på dette. Det virker som om en og annen overstiger dette. Tidvis har også enkelte av ulike årsaker blitt tvunget til å selge da de ikke har mulighet til å flytte tilbake etter utleie perioden. Denne situasjonen synes å være gammeldags og utdatert. For å få et mer langsiktig stabilt bomiljø er mitt forslag å enten fjerne regelen helt, eller å utvide den til minimum 5 år.

Styrets innstilling

Utdrag fra vedtekter under punkt 4.2 (overlating av bruk):

"andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 førsteledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år."

Styrets innstilling:

Vi ønsker at borettslaget skal bli så attraktivt som mulig å kjøpe seg inn i og BLI værende. Om endring av denne regelen kan føre til stabilitet er vi for dette.

Forslag til vedtak

Utvide regelen fra vedtektsformuleringen fra 3 til 5 år. Regelen om at andelseieren skal bo i boligen i 1 av de siste to årene står.

Tilgang til Koden til Inngangsporten

Forslag fremmet av:

Bente Frantzen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at beboere som ønsker det skal få tilgang til koden på inngangsporten.

Flere har fått seg Kodelås på inngangsdøren til sine leiligheter (3 av 6 i min smalgang) og da er det veldig greit å kunne bevege seg inn og ut uten å ha med en fysisk nøkkel eller chip.

Chip må jo selvsagt brukes når man skal i søppelrommet, bodene, sykkelboder og til postkassen.

Argumentet for ikke å gi ut koden har vært er at besøkende ikke skal ha tilgang til denne koden.

Jeg mener at det vil være bedre at besøkende får tilgang til en koden (som skiftes jevnlig) enn en chip hvor de kan komme seg inn over alt.

Det har vært tyverier både i sykkelboder (min sykkel er en av de stjålne) og i flere boder, der det viste seg at tyven var en fast besøkende til en av beboerne i borettslaget. (Til info: så bor hen ikke her nå, leiligheten er pr nå utleid). Det hadde vært bedre om denne tyven kun kom seg inn i bygningen med en kode, enn at han hadde tilgang til hele komplekset med chip.

Det er selvsagt ikke meningen at vi skal dele ut koden til hver enkelt besøkende, til dette har vi jo fortsatt ringeklokke.

Å få tilgang til Kode vil og være til nytte for de som leier ut, (AirBnB etc) jeg ser at det i dag legges ut nøkler i kodebokser, disse er ikke sikre.

I mitt tilfelle, som bor alene og trenger av og til hjelp til tilsyn av min leilighet, av ulike, vil det å ha tilgang til kode har veldig stor verdi og vil gjøre hverdagen veldig mye enklere.

Ønsker en avstemning om å gi ut koden til de beboere som ønsker denne. Håper beboerne stemmer for dette forslaget! Mvh Bente

Styrets innstilling

Styrets innstilling er gjennomgående nei til forslaget om å gi ut masterkoden, grunnet sikkerhetsmessige årsaker:

- Når man bruker koden får man tilgang til ALLE bygninger - dermed også indirekte tilgang til garasje, som kan føre til uvedkommende i garasjen, og dette er ikke mulig å endre.
- Systemet er ikke bygget opp for å endre koden jevnlig, og styret har ikke kapasitet til å følge opp dette.
- Borettslaget har investert i systemet med personlig chip, dette gir mulighet til å spore bruken av dem ved hendelser, i tillegg til å gi begrenset tilganger til enkelte dører og rom. (henholdsvis kun bygg H4 for beboere i H4.)
- Styret ser det som en sikkerhetsmessig risiko å gi ut koden til beboere når vi har et fungerende system med chipper.

Etterskrift: under informasjonsmøte var det spørsmål om det er mulig å lage personlige koder i det nåværende systemet - Dette er undersøkt og er ikke mulig.

Styret har i forbindelse med denne saken begynt å undersøke alternative system med kodeløsning for inngangsport. Vi har foreløpig ikke hentet inn tilbud og kartlagt hvilke kostnader dette eventuelt medføre. Tilbud vil bli fremlagt til avstemming på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Stemme for: Koden gis ut til de beboere som ønsker det

Stemme mot: Koden blir ikke gitt ut til noen

Sak 7

Solcelle paneler på tak

Forslag fremmet av:

Inge Sletten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Montere solpaneler på ledig tak i Borettslaget

Styrets innstilling

Referat/Utdypelse av saken gjennom dialog mellom styret og innsender:

Foreslår å montere solceller på alt av tak som er tilgjengelig. Overskudd av dette kan gå til å redusere strømregning og behovet for fjernvarme eller at borettslaget tar dette som inntekt og dermed kan senke månedsutgiftene til beboerne (brøkfordeling). Det finnes også støtteordninger til Solcellepanel.

Overskuddet kan eventuelt deles 50/50 halvparten til nedbetaling av anlegg og halvparten til å senke månedsutgiftene.

Det foreslås at det stemmes for at styret undersøker solcellepanel som prosjekt og innhenter informasjon og tilbud om kostnader og inntekter i første omgang. Videre når denne informasjonen foreligger at det tas en ny avstemming på gjennomføring av prosjektet når dette foreligger.

Styret har tatt et kjapt internettsøk og funnet at det er mulig å søke om støtte til kartlegging av miljøvennlige tiltak via Enova (<https://www.klimaoslo.no/tilskudd/kartleggingsstotte-for-borettslag-og-sameier/>). Det kan også søkes om støtte til prosjektgjennomføring via Enova (<https://www.klimaoslo.no/tilskudd/stotte-til-energitiltak-i-borettslag-og-sameier/>) og via Obos (<https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag/>).

Artikkel om noen som har gjennomført et solcelleprosjekt:

https://www.klimaoslo.no/solcelletilskuddet-lavere-stromregninger-pa-tveita/?tag=klimatilskudd&gad_source=1&gclid=Cj0KC

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til å undersøke prosjektet på nytt. I første omgang å finne en prosjektleder, for deretter å ta en avstemming en ekstraordinær generalforsamling om gjennomføring av prosjektet når inntjening, utgifter og nedbetalingstid foreligger.

Forslag til vedtak

Ja til og undersøke nærmere.

Nei til prosjektet.

Sak 8

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Inge Sletten

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

ønsker at styret skal frikjøpe en p.plass til utleie for besøkende, prøveprosjekt med leie 1 år for kartlegging av behov.

Styrets innstilling

Styret har anslått at et eventuelt kjøp av en parkeringsplass vil ligge på mellom 250-400 000 kr. Dette er ikke planlagt for i årets budsjett og vil føre til at styret må ta opp lån på denne summen som må fordeles på alle beboere.

Det foreslås derfor en prøveordning på 1 år der styret leier en plass av en beboer til gjesteparkering. Å leie en parkeringsplass vil vi anslå til å koste rundt 1000-1500 i måneden. Styret er åpne for dette forslaget, og det er et mye rimeligere alternativ. Da får vi også kartlagt behov og økonomisk inntjening. Da er tanken at plassen reserveres i et digitalt skjema, og besøkende betaler en sum pr døgn. Det må samtidig nevnes at det er tilgang til gateparkering for besøkende og eventuelt å låne/leie fra andre beboere via Vibbo.

Forslag til vedtak

Leie av parkeringsplass H.4-10A

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

Forslag fremmet av:

Ida Kørner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mennesker med nedsatt funksjonsevne er spesielt sårbare når det gjelder parkeringsbehov, spesielt i vintermånedene. For funksjonsnedsatte er det avgjørende å kunne parkere innendørs. Behovene deres når det gjelder størrelse og plassering av parkeringsplasser er annerledes enn for funksjonsfriske bilister, og de kan ikke regne med å kunne benytte alle tilgjengelige plasser. Mange mennesker med funksjonsnedsettelse har behov for ekstra plass rundt bilen for å kunne komme seg inn og ut av kjøretøyet. Store parkeringsplasser gir det ekstra rommet som trengs for å bruke hjelpemidler som rullestol, rullator eller krykker. Å reservere de bredeste plassene til bileiere med funksjonsnedsettelse, sikrer at de får like muligheter til å parkere og få tilgang til sine hjem som andre beboere i borettslaget.

Vedtektene ønskes oppdatert, så de er i overensstemmelse med eierseksjonsloven.

Styrets innstilling

Styret ønsker at borettslaget skal være inkluderende, men grunnet juridiske og praktiske spørsmål har vi henvendt oss til OBOS:

Styret stiller seg positive til en vedtektspresisering. Parkeringsplassene er regulert som fellesareal i Heimdalsgata 4 Sameie. Det er i den sammenheng vedtektene i sameiet som må endres, men det er beboerne i Heimdalsgata 4 borettslag som disponerer plassene og derfor bør saken tas opp på generalforsamlingen i borettslaget. Beboerne i Heimdalsgata 4 borettslag har en bruksrett på 30 år på parkeringsplassene i sameiet. I henhold til seksjoneringsbegjæringen til Heimdalsgata 4 Sameie er det tre HC-parkeringsplasser i parkeringsanlegget.

I henhold til eierseksjonsloven § 26 må sameiet: «sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.»

Byttet er midlertidig og plassen gis tilbake dersom det ikke lenger dokumentert behov for HC-parkeringsplasser. Selv om vedtektene ikke inneholder slik bytteordning som loven krever, kan en berettiget seksjonseier likevel kreve at styret gir pålegg om bytte. Styret støtter derfor at det vedtas en bytteordning i samsvar med den plikt som loven oppstiller slik at denne retten er kjent for beboerne gjennom vedtektene. Vedtektsendringen i sameiet utarbeides av styret i samråd med Obos og legges frem på et ekstraordinært årsmøte i sameiet.

Forslag til vedtak

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å videreføres fra i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 4000.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Frantzen

Bente har bodd i H4b siden borettslaget var nytt i 2006. Hun bor i H10A.

Hun har også tidligere sittet i styret og ønsker melde meg til tjeneste igjen.

Informasjon fra Bente:

Jeg er veldig opptatt av borettslagets økonomi, og vil gjerne bidra til at felleskostnadene holdes til et minimum. Jeg vil også bidra til at vi tar vare på Borettslaget i sin helhet og at vi bevarer det gode samholdet i Borettslaget, og å hjelpe til slik at beboerne får de opplysningen de har krav på og ønsker.

- Edvard Andersen

Informasjon om Edvard Andersen

Edvard har bodd en kort stund i borettslaget og ønsker å stille til verv som styremedlem. Han setter pris på en god mulighet til å bidra, og bli litt bedre kjent med de som bor i borettslaget.

Til daglig jobber Edvard som IT arkitekt og prosjektleder, og han er vandt til å ta i et tak. Fra studentfrivilligheten i Trondheim har Edvard relativt god og lang/ intensiv erfaring med både økonomistyring og har vært med på å drifte bygningsmasser. Han har tidligere hatt diverse verv og ønsker gjerne å bruke tiden sin for at et felleskap skal få det bedre.

Edvard foretrekker helst et verv som styremedlem, men er også positiv til å stille som varamedlem.

- **Ioana Benjamin-Schonberger**

Ioana er 36 år og har bodd i H10 403 siden 2017. Hun er utdannet økonom og tar for tiden sin andre mastergrad, i nevrovitenskap og psykologi. Hun har erfaring som daglig leder og styremedlem i flere selskaper, samt prosjektleder i komplekse prosjekter med mange ulike aktører. Ioana ønsker å stille til valg som styremedlem, for å bidra med økonomisk styring og administrasjon, samt dialog med viktige leverandører og andre parter.

- **Mathias Engeset**

Kort om Mathias:

Mathias er utdannet elektriker og har jobbet som det i 5 års tid før han videreutdannet seg innen BIM & VDC, som er det han jobber med nå i Skanska. Dette innebærer at han jobber med å koordinere arkitekter, elektro, rør og vvs-ingeniører til å levere gode arbeidstegninger og 3D-modeller når et nytt bygg skal oppføres eller rehabiliteres. I tillegg jobber han mye med prosessene rundt; planlegging av prosjektering og produksjon, møtefasilitering og operasjonell effektivitet.

Hans bakgrunn og kompetnase vil bl.a. være nyttig i driften av bygningsmassen til borettslaget.

Det er viktig å nevne at Mathias er samboer med nåværende styremedlem Liv Amalie Ødegaard.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Edvard Andersen**

Informasjon om Edvard Andersen

Edvard har bodd en kort stund i borettslaget og ønsker å stille til verv som styremedlem. Han setter pris på en god mulighet til å bidra, og bli litt bedre kjent med de som bor i borettslaget.

Til daglig jobber Edvard som IT arkitekt og prosjektleder, og han er vandt til å ta i et tak. Fra studentfrivilligheten i Trondheim har Edvard relativt god og lang/ intensiv erfaring med både økonomistyring og har vært med på å drifte bygningsmasser. Han har tidligere hatt diverse verv og ønsker gjerne å bruke tiden sin for at et felleskap skal få det bedre.

Edvard foretrekker helst et verv som styremedlem, men er også positiv til å stille som varamedlem.

- **Ivar Nyhaug**

Kort om Ivar:

Tidligere styremedlem, nåværende varamedlem og valgkomitemedlem. Ivar er pensjonert ingeniør og har god kjennskap til borettslagets systemer og bygningsmasse. Ivar stiller til gjenvalg som varamedlem.

- **Nikolai Frium Bøe**

Nikolai er 32 år gammel og flyttet inn i desember 2021 (10A). Jobber som analytiker innen forsikring/reassuranse.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Gullik Ravneberget	Heimdalsgata 4
Styremedlem	Liv Amalie Ødegaard	Heimdalsgata 8
Styremedlem	Gediminas Kananavicius	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Erling Kollandsrud Nilsen	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Gamze Gursel	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Ivar Nyhaug	Heimdalsgata 8

Valgkomiteen

Gamze Gursel	Heimdalsgata 10 A
Ivar Nyhaug	Heimdalsgata 8

Utvalg/komiteer

Valgkomiteen: valgkomite@h4b.no

Festkomitéen: festkomite@h4b.no

Kontaktinformasjon

Styret

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

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 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

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 Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Oversikt over styrets arbeid mai 2023-mai 2024

- Rørleggerarbeid med fullføring av montering av vannmålere, og vedlikehold radiatorproblematikk i bygget.
- Skifter fortløpende intern belysning i fellesområdene med sensorstyrt led belysning.
- Arbeidet med deaktivering av nøkkelbrikker på avveie fortsetter.
- Reparert låselepper på boder etter innbrudd og skadeverk.
- Det er bestilt vedlikeholdsarbeider på heisene.
- Det er inngått ny avtale om årlig ettersyn av ventilasjons systemet i H10
- Garasjeport og garasjemotor er byttet, det er også satt i gang Parqio-systemet.
- Bestilling av konteiner
- Gjennomgang av kostnader og inntekter med OBOS for å forbedre utgiftsfordeling mellom borettslaget og sameiet
- Oppfølging av postkasseskilter
- Oppfølging av innbrudd og innbruddsforsøk
- Oppfølging av klager etter diverse støy
- Bistand med lufting av radiatorer og utlån av radiatornøkkel
- Behandling av søknader for overlating og oppfølging av utleide leiligheter
- Svare på henvendelser fra meglere som selger diverse leiligheter i borettslaget
- Fakturabehandling
- Kommunikasjon og svar på henvendelser fra beboere (Vibbo, e-post og telefon)
- Oppfølging arbeid knyttet til fordeling av oppvarmingskostnader, Oppstart og gjennomføring av vannmålere i regi av Smartly
- Rekrutteringsarbeid til generalforsamling

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon av felleskostnader som følge av at Lyse energi tok over fakturering for vannforbruk.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ble vedtatt at sameiet skulle bære majoriteten av kostnadene for borettslaget for deretter å fakturere sameiet for overtatt kostnadsbyrde. Denne planen ble ikke fulgt godt nok ved bestilling av varer og tjenester.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere rentehevinger.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler var den 31.23.2023 på kr 404.528,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220.000 til større vedlikehold som omfatter heis og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på 33 % økning av linje på faktura med tittel «felleskostnader» fra 01.01.2024.

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 2023• Resultatregnskap for 2023• 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 2023, 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.

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 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 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)

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 155 107	1 956 493	1 155 107	404 528
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 174 320	2 864 012	1 796 738	1 672 886
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 695 074	-2 069 186	-1 774 000	-1 563 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 607 854	-1 485 906	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-12 427	-14 249	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		390 455	-96 056	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-750 580	-801 385	22 738	109 886
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		404 528	1 155 107	1 177 845	514 414

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	825 906	1 691 456
Kortsiktig gjeld	-421 378	-536 349
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	404 528	1 155 107

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 288 101	3 031 750	3 151 992	3 341 004
Innkrevde felleskostnader	2	3 380 969	3 447 708	3 635 008	3 398 996
Andre inntekter	3	7 736	7 960	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 676 806	6 487 418	6 787 000	6 740 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-564	-564	-564	-564
Styrehonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-13 292	-10 472	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-144 358	-138 785	-152 661	-153 018
Konsulenthonorar	7	-12 923	-27 786	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-805 363	-1 001 167	-80 000	-225 000
Forsikringer		-39 165	-37 137	-50 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-50 279	-12 105	-12 105	-50 353
Kostnader sameie	20	-3 136 039	-2 470 867	-2 942 964	-2 450 179
TV-anlegg/bredbånd		-256 468	-256 968	-256 968	-270 000
Andre driftskostnader	10	-117 533	-210 853	-94 000	-64 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 579 983	-4 170 704	-3 620 262	-3 289 114
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 096 824	2 316 714	3 166 738	3 450 886
Innbetalt andel fellesgjeld		3 607 854	1 485 906	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 704 678	3 802 620	3 166 738	3 450 886
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 669	24 161	0	0
Finanskostnader	12	-1 593 027	-962 769	-1 370 000	-1 778 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 530 358	-938 608	-1 370 000	-1 778 000
ÅRSRESULTAT		4 174 320	2 864 012	1 796 738	1 672 886
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 174 320	2 864 012		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	2 843 733	3 234 188
Øremerkede bankinnskudd	21	460 147	447 720
SUM ANLEGGSMIDLER		181 628 880	182 006 908
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 651	6 729
Forskuddsbetalte kostnader		21 414	0
Andre kortsiktige fordringer	14	127 897	14 456
Driftskonto OBOS-banken		402 246	637 335
Sparekonto OBOS-banken		254 698	1 032 937
SUM OMLØPSMIDLER		825 906	1 691 456
SUM EIENDELER		182 454 786	183 698 365
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	15	117 457 854	113 283 534
SUM EGENKAPITAL		117 466 454	113 292 134
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 821 254	34 124 182
Borettsinnskudd	17	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		64 566 954	69 869 882
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		90 690	140 904
Leverandørgjeld		50 128	126 504
Påløpte renter		146 914	121 153
Påløpte avdrag		120 771	147 788
Annen kortsiktig gjeld	18	12 875	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		421 378	536 349

SUM EGENKAPITAL OG GJELD
182 454 786 183 698 365

Pantstillelse	19	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	20	283 983	229 158

Oslo, 13.03.2024
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Odd Gullik Ravneberget /s/

Liv Amalie Ødegaard /s/

Gediminas Kananavicius /s/

Erling Kollandsrud Nilsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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	2 540 950
Fjernvarme	506 390
Internett	254 727
Garasje	66 480
Vedlikeholdsfond	59 112
Eiendomsskatt	50 288
Strøm motorvarmere	3 600
Tilbakebetalt akonto	-100 578
Kapitalkostnader på IN-lån	3 145 780
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	142 321
Overført til kapitalkostnader	-3 288 101
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 380 969

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Strøm el-bil	4 136
Nøkler	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	7 736

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-564
SUM PERSONALKOSTNADER	-564

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 2022/2023, og er på kr 4 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 278, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 292.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS BBL Advokatene i OBOS	-2 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 580
SUM KONSULENTHONORAR	-12 923

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 459
Drift/vedlikehold VVS	-178 181
Drift/vedlikehold elektro	-12 026
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 347
Drift/vedlikehold heisanlegg	-410 306
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 380
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-110 054
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 609
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-805 363

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-50 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-50 279

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 135
Driftsmateriell	-1 926
Lyspærer og sikringer	-449
Vaktmestertjenester	-11 068
Vakthold	-50 275
Renhold ved firmaer	-13 286
Snørydding	-19 490
Andre fremmede tjenester	-3 039
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 278
Bank- og kortgebyr	-3 250
Konstaterte tap	-337
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-117 533

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 618
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 188
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 728
Andre renteinntekter	20 135
SUM FINANSINNEKTER	62 669

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 593 027
SUM FINANSKOSTNADER	-1 593 027

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	7 514
Avregning fjernvarme 2023, kreves inn fra beboere i 2024	120 383
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	127 897

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	53 605 999
Egenkapital fra IN tidligere	94 623 486
Egenkapital fra IN 2023	3 607 854
Reduksjon EK fra IN	-34 379 485
SUM ANNEN EGENKAPITAL	117 457 854

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2023: 5,79%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2006	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 823 032
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 695 074
Nedbetalt tidligere, IN	94 623 486
Nedbetalt i år, IN	3 607 854
SUM PANTELÅN	-28 821 254

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-35 754 300
Nedbetalt tidligere	8 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-35 745 700

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning fjernvarme 2023	-12 875
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 875

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	28 821 254
Påløpte avdrag	120 771
Beregnete IN-forpliktelser	63 851 855
TOTALT	128 539 580

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 283 983.

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 9436731. 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.

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](mailto: oef@obos.no) 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 felleislån. 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 Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Gullik Ravneberget	Heimdalsgata 4
Styremedlem	Liv Amalie Ødegaard	Heimdalsgata 8
Styremedlem	Gediminas Kananavicius	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Erling Kollandsrud Nilsen	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Gamze Gursel	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Ivar Nyhaug	Heimdalsgata 8

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har hjemmekontor i borettslaget med tilfeldig kontortid. Styret kan kontaktes på telefon og e-post: styret@h4b.no Se Heimdalsgata 4 borettslags hjemmeside på www.h4b.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via www.Vibbo.no.

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.

Utvalg/komiteer

Valgkomiteen: valgkomite@h4b.no

Festkomiteen: festkomite@h4b.no

Generelle opplysninger om Heimdalsgata 4 Sameie

Sameiet består av 3 seksjoner.

Heimdalsgata 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990544581, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

229 16

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Heimdalsgata 4 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at sameiet skal bære majoriteten av kostnadsbyrden for både sameiet og borettslaget. Samtidig skal sameiet kreve inn inntekter fra borettslaget i henhold til fordeling av kostnadsbyrden som kan tilknyttes borettslaget. Denne planen ble ikke fulgt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.763.344,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimdalsgata 4 Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6,3 % økning av festeavgift fra 01.01.2024. Feste avgift utgjør en andel av de totale felleskostnadene.

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 2023• Resultatregnskap for 2023• 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 2023, 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.

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 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 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)

EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4
ORG.NR. 990 544 581, KUNDENR. 5626

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 439 400	2 045 580	2 439 000	2 570 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 439 400	2 045 580	2 439 000	2 570 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	4	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-18 908	-18 908	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 905	-7 530	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-32 560	-31 303	-33 000	-34 514
Konsulenthonorar	6	-11 267	-2 710	-3 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-204 994	-131 195	-626 500	-210 000
Forsikringer		-161 373	-144 582	-168 049	-177 500
Festeavgift		-897 327	-846 084	-793 000	-918 146
Kommunale avgifter	8	-632 949	-742 263	-876 000	-964 600
Energi/fyring		-235 790	-311 960	-254 000	-254 000
Andre driftskostnader	9	-109 620	-3 603	-101 000	-192 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 597 943	-2 468 337	-3 140 249	-3 040 960
DRIFTSRESULTAT		-158 543	-422 757	-701 249	-470 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	47 836	20 732	0	0
Finanskostnader	11	-372	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		47 464	20 732	0	0
ÅRSRESULTAT		-111 078	-402 025	-701 249	-470 960
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-111 078	-402 025		

EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4
ORG.NR. 990 544 581, KUNDENR. 5626

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	53 573	72 481
SUM ANLEGGSMIDLER		53 573	72 481
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		458	6 529
Kundefordringer		69 816	0
Forskuddsbetalte kostnader		414 103	387 142
Energiavregning	13	0	225 465
Driftskonto OBOS-banken		1 235 197	368 463
Sparekonto OBOS-banken		1 192 906	2 151 898
SUM OMLØPSMIDLER		2 912 479	3 139 497
SUM EIENDELER		2 966 052	3 211 978
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 816 917	2 927 995
SUM EGENKAPITAL		2 816 917	2 927 995
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 795	0
Leverandørgjeld		85 147	283 983
Energiavregning	13	57 194	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 135	283 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 966 052	3 211 978
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

Odd Gullik Ravneberget /s/ Liv Amalie Ødegaard /s/ Gediminas Kananavicius /s/

Erling Kollandsrud Nilsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

NOTE: 2

INKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 580 168
Festeavgift	792 992
Garasje	66 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 439 400

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket transport for kr 39, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 905.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 267
SUM KONSULENTHONORAR	-11 267

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 674
Drift/vedlikehold VVS	-96 291
Drift/vedlikehold elektro	-14 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 827
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 919
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-204 994

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-207 747
Renovasjonsavgift	-425 202
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-632 949

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-40 730
Renhold ved firmaer	-66 430
Andre fremmede tjenester	-30
Andre kostnader tillitsvalgte	-39
Bank- og kortgebyr	-2 084
Velferdskostnader	-308
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 620

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 359
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 008
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	612
Andre renteinntekter	1 857
SUM FINANSINNEKTER	47 836

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-372
SUM FINANSKOSTNADER	-372

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	94 540	
Avskrevet tidligere	-22 059	
Avskrevet i år	-18 908	
		53 573
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		53 573

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-18 908
--------------------------------	----------------

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	527 630
SUM INNEKTER	527 630

KOSTNADER

Fjernvarme	-470 436
SUM KOSTNADER	-470 436

SUM ENERGIAVREGNING	57 194
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 9436731. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.24

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 Valg av møteleder

Styreleder Odd Gullik Ravneberget er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aslak Wold og Ivar Nyhaug er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Forslag på å forandre regel om utleie.

Utvide regelen fra vedtektsformuleringen fra 3 til 5 år. Regelen om at andelseieren skal bo i boligen i 1 av de siste to årene står.

For

Mot

Sak 6 Tilgang til Koden til Inngangsporten

Stemme for: Koden gis ut til de beboere som ønsker det

Stemme mot: Koden blir ikke gitt ut til noen

For

Mot

Sak 7 Solcelle paneler på tak

Ja til og undersøke nærmere.

Nei til prosjektet.

For

Mot

Sak 8 Gjesteparkering

Leie av parkeringsplass H.4-10A

For

Mot

Sak 9 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.

For

Mot

Sak 10 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 4000.

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bente Frantzen

Edvard Andersen

Ioana Benjamin-Schonberger

Mathias Engeset

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Edvard Andersen

Ivar Nyhaug

Nikolai Frium Bøe



**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.