

## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2007**

Ordinær generalforsamling i Heimdalsgata 4 Borettslag, avholdes torsdag 31. mai 2007, kl. 1900 på Hersleb skole.

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en eller to andelseiere til å underskrive protokollen
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2006**

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006**

- A) Årsregnskapet for 2006
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 25.04.2007  
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Tor Arne Solberg-Johansen /s/ Tamara Sharifzadeh /s/

Preben Ven /s/

---

Det skal i henhold til Borettslagets vedtekter innkalles til generalforsamling med varsel på minst åtte og høyst tyve dager, jf. punkt 9-4.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og leietager har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag § 7-3 møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

For øvrig vises det til vedtektenes bestemmelser for gjennomføring av generalforsamling.

## ÅRSBERETNING FOR 2006

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

#### **STYRET**

Leder                                      Tor Arne Solberg-Johansen                      Heimdalsgata 4

Styremedlem                              Preben Ven    Lakkegata 56

Styremedlem                              Tamara Sharfzadeh                                      Lakkegata 56

#### **VARAMEDLEMMER TIL STYRET**

Varamedlem                              Arthur W. Nordlie                                      Voksenkollveien 7 B

Varamedlem                              Tone Kjerrvang    Heimdalsgata 4

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

#### **TILLITSVALGTE OG ANSATTE**

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn.

Av borettslagets 3 styremedlemmer er det 1 kvinne og 2 menn.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har **ingen** ansatte.

#### **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

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

#### **EIENDOMMEN**

Borettslaget består av 86 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802778.

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer : 229 – 16, seksjonsnr 3.

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne boretts til egen bolig i borettslaget.

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

## **BORETTSLAGETS LÅN**

Borettslagets lån er ikke konvertert, slik at borettslaget i henhold til kontrakt har midlertidig kreditt hos selger. Lånet vil tas opp i DnB NOR. Se balansen samt note i regnskapet.

## **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget skal etablere en ordning om individualisert nedbetaling av fellesgjeld. Ordningen trer i kraft så raskt som mulig etter at borettslagets fellesgjeld er utbetalt.

Nedbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 1.000,-. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved nedbetaling. Nedbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Beløpet **må** være kreditert OBOS' klientkonto 10 dager før terminforfall. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 30 000,- per gang. Ved nedbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **REHABILITERING**

Borettslaget er nytt 2006.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Vaktmester Øysteins Vaktmestertjeneste ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til kontrakt.

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **TELENOR**

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
  - Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).
  -

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med 3 typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

## **KABEL-TV**

Borettslaget får kabel-TV signaler fra Get.

## **FORSIKRING**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5456260. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte andelseier gjør inne i boligen.

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

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-mail [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

## **EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER**

Andelseierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi.

Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene hverken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for leilighetene.

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger, henvises det til egen note i årsregnskapet.

## **STYRETS ARBEID**

Styret har ivaretatt den daglige driften i borettslaget. I tillegg har styret håndtert oppgaver i forbindelse med at borettslaget er nytt. Styret har bl.a. inngått driftsavtaler (vaktmester, trappevask, snøbrøyting, driftsavtale for heis og lignende) og vært med på overtakelsesbefaringer for bygget.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2006**

Den nye borettslagsloven, som trådte i kraft den 15.08.2005, har ikke regler om regnskap for borettslag. Regnskapsreglene følger nå av regnskapsloven.

Et annet ledd i endringene er regnskapspresentasjonen vil bli forandret.

Borettslagets årsregnskap for 2006 er satt opp etter de nye forskriftene.

### **RESULTAT**

Årets resultat på kr 136 446,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2006 utgjør kr 136 446,-.

### **INNTEKTER**

Inntektene var i 2006 kr447 915,-. Da borettslaget ble tatt over medio desember 2006, er det ikke satt opp budsjett for 2006.

### **KOSTNADER**

Kostnadene var i 2006 totalt kr 103 428,-. Da borettslaget ble tatt over medio desember 2006, er det ikke satt opp budsjett for 2006.

## **1.1 IN-ORDNINGEN**

I løpet av 2006 ble det ekstraordinært innbetalt inn kr 0,- på IN-ordningen. Årsaken er at fellesgjelden foreløpig ikke er utbetalt, og andelseierne kunne således ikke betale ned fellesgjeld.

Revisors honorar for regnskapsåret 2006 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.06 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

## **KOSTNADSUTVIKLING**

### **RENTER**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 31.12.2006:

Driftskonto	0,75% p.a.
Sparekonto (inntil 8 uttak pr. år)	3,40% p.a.
Negativ kasse (overtrekk)	1,50% pr. mnd.

### **STRØMPRISENE**

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

**Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 45% av total strømpris.

**Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 25% av total strømpris.

**Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 30% av total strømpris.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2006 til 2007 med ca. 6,9%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i borettslagets egen skadesituasjon.

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgiften øker med 5% og renovasjonsavgiften øker med 5%.

### **ØVRIGE KOSTNADER**

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

## **INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2007 (Budsjett)**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2007. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2007.)

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2007.

Oversikten gir et forventet resultat på kr **43 000,-**.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 25.04.2007

I styret for Heimdalsgata 4 Borettslag

Tor Arne Solberg-Johansen /s/

Tamara Sharifzadeh /s/

Preben Ven /s/





# FAGREVISJON AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Møllergt. 37, 0179 Oslo  
Telefon 22 98 73 00  
Telefaks 22 98 73 19  
E-post [post@fagrevisjon.as](mailto:post@fagrevisjon.as)

Bankgiro 9001.08.33115  
Organisasjonsnummer } NO 986 175 857 MVA  
Revisornummer  
[www.fagrevisjon.as](http://www.fagrevisjon.as)

Ansvarlige revisorer:

Sandsnes, Merete Otterstad - *statsautorisert revisor*  
Kromvoll, Terje - *statsautorisert revisor*

Til generalforsamlingen i  
Heimdalsgata 4 Borettslag

Deres ref.:

Vår ref.: MOS/LBP  
17625-03-12  
P:\TEKST\Revber2006\17625lbpmail.doc

## REVISJONSBERETNING FOR 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Heimdalsgata 4 Borettslag for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på kr 136.446,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2006 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, den 22. mai 2007

**FAGREVISJON AS**

Merete Otterstad Sandsnes /s/  
statsautorisert revisor

