

## **INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2009**

Ordinær generalforsamling i Heimdalsgata 4 Borettslag, avholdes onsdag 29.04.2009, kl. 19.00 i Hersleb skole, Herslebs gate 20 B, Rom 342.

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### **1. KONSTITUERING**

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

### **2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2008**

- A) Årsberetning og regnskap for 2008
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### **3. GODTGJØRELSE**

- A) Styret
- B) Revisor

### **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 23.03.2009  
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Tor Arne Solberg-Johansen/s/

Preben Ven/s/

May-Britt Hestenes/s/

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.

## ÅRSBERETNING FOR 2008

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

<b>STYRET</b>		<b>VALGT</b>
Leder	Tor Arne Solberg-Johansen	2008-2009
Styremedlem	Preben Ven	2008-2010
Styremedlem	May-Britt Hestenes	2008-2010
<b>VARAMEDLEMMER TIL STYRET</b>		
Varamedlem	Tamila Sharifzadeh	2008-2009
Varamedlem	Øyvind Slåke	2008-2009

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

#### **TILLITSVALGTE OG ANSATTE**

Av borettslagets 3 styremedlemmer er det 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Borettslagets revisor er BDO Noraudit Oslo DA.

#### **EIENDOMMEN**

Borettslaget består av 86 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988 802 778.

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

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

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

## **FORSIKRING**

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5456260. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger 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 forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannsløkningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

## **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.

## **BORETTSLAGETS LÅN**

Borettslaget har lån i OBOS Finans. Se balansen samt note i regnskapet.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning om individualisert innbetaling av fellesgjeld. Innbetaling forutsetter at andelseier har en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr som for tiden er kr 1.315,-. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05.09 og 30.11.09 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 60 000,- per gang. Ved innbetaling vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Vårt borettslag er medlem i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### **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 verken hos styret eller forretningsfører.

### **TELENOR**

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

### **KABEL-TV**

Borettslaget for kabel-TV signaler gjennom Get.

## **STYRETS ARBEID**

Heimdalsgata 4 brl. utgjør et flertall i Heimdalsgata 4 sameie, og styresammensetningen er lik. Styrets arbeid er i noen grad av felles interesse for de to selskapene, og blir derfor behandlet felles:

Styrene i Heimdalsgata 4 brl. og sameie har i inneværende periode arbeidet med følgende hovedtema:

- Oppfølging av borettslagets økonomiske forhold og den generelle finansielle situasjonen (brl og sameie)
- Vedlikehold og oppfølging overfor utbygger (brl og sameie)
- Etablering og oppfølging av kontrakter (brl og sameie)
- Arbeid knyttet til husorden og lignende (brl)
- Samarbeid med andre styret i kvartalet (brl og sameie)
- Oppfølging av offentlige planer for nærmiljøet
- Generell bistand overfor beboere (brl)
- Sosiale aktiviteter (brl)

### Oppfølging av borettslagets økonomiske forhold og den generelle finansielle situasjonen

Styret har fulgt tett med i den økonomiske situasjonen, og valgt å bytte lån over til OBOS Finans grunnet mindre svingninger i renten. Styret har vurdert og tatt stilling til tvangssalg av andeler både i brl. og sameie.

### Vedlikehold og oppfølging overfor utbygger

Styret har gjennomført ett-årsbefaring og påpekt og fulgt opp mangler overfor utbygger i forhold til fellesarealene, og bistått med gjennomføringen av ett-årsbefaringen for andelene.

Styret har en kontinuerlig dialog med vaktmester i forbindelse med gjennomføring av faste oppdrag og forefallende arbeid. Styret har fått utført diverse vedlikehold og reparasjoner av bl.a. dører, låser.

### Etablering og oppfølging av kontrakter

Styret har arbeidet med etablering og oppfølging av kontrakter knyttet spesielt til heiser, brannvarslingsanlegg og garasjeport.

Styret vurderer fortløpende etablering av en avtale om videoovervåkning for å bedre sikkerheten.

### Arbeid knyttet til husorden og lignende

Styret har mottatt diverse klager på bråk og festing. Styret har prøvd å finne en tilfredsstillende balanse mellom interessene til fellesskapet og den enkeltes adgang til å hygge seg og feste uten innblanding. Styret har i noen tilfeller sett det nødvendig å utstede skriftlige advarsler.

Styret har også utstedt generelle skriv knyttet til orden, som en oppfølging av husordensreglene.

#### Samarbeid med andre styret i kvartalet

Styret har møtt og samarbeidet med andre styrer i gården, spesielt mht. en eventuell rotteplage. Styret har besluttet ikke å følge opp dette med kostnadsdrivende tiltak før et rotteproblem materialiserer seg, idet et slikt problem ikke er knyttet til sameiets bygningsmasse.

#### Oppfølging av offentlige planer for nærmiljøet

Styret har representert borettslaget i offentlige tiltak og private nærmiljø-tiltak, blant annet i forbindelse med problemer knyttet til narkotikasalg ved Akerselven.

#### Generell bistand overfor beboere

Styret har bistått beboere med diverse problemer, bl.a. med låser, knuste ruter, kjøp av nøkler og skifting og koding av garasjeåpnere.

#### Sosiale aktiviteter

Styret gjennomførte sommerfest i august.

## **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2008**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

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.

### **RESULTAT**

Årets resultat på kr 7 293 542,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital. Av dette beløpet er kr. 7 236 050,- Innbetalt andel fellesgjeld.

### **DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2008 utgjør kr 1 488 069,-.

### **INNTEKTER**

Innkrevde felleskostnader i 2008 var til sammen kr 2 242 464,- mot budsjettet med kr 2 424 464,-.

### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2008 var på kr 2 274 637,- mot budsjettet med kr 2 383 000,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 75 000,-, mens regnskapet viser kr 0,-. Hovedårsaken til avviket var at Drift og vedlikehold skal belastes Heimdalsgt. 4 Sameie.

### **IN-ORDNINGEN**

I løpet av 2008 ble det ekstraordinært innbetalt inn kr 7 236 050,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Revisors honorar for regnskapsåret 2008 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 er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOSTNADSUTVIKLING**

### **RENTER**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. 26.1.2009:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	4,60% under 0,5 millioner
	4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
	5.00% over 2 millioner

### **LÅN**

Rentesats på borettslagets lån er 4,8%. Ny rentesats fra 11.05.09 blir 4,25%.

### **STRØMPRISENE**

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

**Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

**Nettleie** for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).

**Statlige avgifter** dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 34% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. 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 3,5% og renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

### **ØVRIGE KOSTNADER**

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



## **INTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2009 (Budsjett)**

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftinntekter og driftkostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 9 108 118,- og et forventet årsresultat på kr –121 036,-.

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2009.

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

Oslo, 23.03.2009

I styret for Heimdalsgata 4 Borettslag

Tor Arne Solberg-Johansen/s/

Preben Ven/s/

May-Britt Hestenes/s/

I generalforsamlingen i

Heimdalsgata 4 Borettslag

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om revisjonsberetning for 2008 og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk i Norge.

Revisjonen har revidert årsregnskapet for Heimdalsgata 4 Borettslag for regnskapsåret 2008, som er et overskudd på kr 7.293.542,-. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen i årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift. 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 borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Revisjonen har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, i henhold til revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at regnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, benyttede regnskapsprinsipper og avsetninger som er tatt opp og som er utarbeidet av borettslaget. Borettslagets disponible midler er det som er tilgjengelig for borettslaget til rådighet, og det inkluderer også økonomiske midler som borettslaget følger rådighet og identifikasjon på. Revisjonen omfatter ikke kortsikting og lån som er på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å erstatte størrelsen på innkrevede 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.

**menes at**

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2008 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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>1 430 577</b>	<b>136 446</b>	<b>1 430 577</b>	<b>1 488 069</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		7 293 542	7 645 231	-144 220	-121 036
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	7 236 050	-6 351 100	00	
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>57 492</b>	<b>1 294 131</b>	<b>-144 220</b>	<b>-121 036</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 488 069</b>	<b>1 430 577</b>	<b>1 286 357</b>	<b>1 367 033</b>

Oslo, den 26. mars 2009  
BDO Noraudit Oslo DA

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER**

Omløpsmidler	2 619 020	3 720 424
Kortsiktig gjeld	-1 130 951	-2 289 846
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>	<b>1 488 069</b>	<b>1 430 577</b>

Statistikkregisteret: NO-875 926 632 MVA. Medlem av Den norske Revisorforening. BDO Noraudit har kontorer over hele landet. Oppdatert oversikt se [www.bdonoraudit.no](http://www.bdonoraudit.no) 17625

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		8 607 457	7 014 812	7 352 316	9 214 154
Innkrevde felleskostnader	2	2 242 464	2 243 824	2 242 464	2 242 464
Andre inntekter		0	1 585 136	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>10 849 921</b>	<b>10 843 772</b>	<b>9 594 780</b>	<b>11 456 618</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Arbeidsgiveravgift		-5 640	-8 378	-6 000	-6 000
Styrehonorar	3	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	4	-5 878	-4 653	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-88 743	-84 705	-85 000	-93 000
Konsulenthonorar	5	-10 298	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold		0	-45 183	-75 000	-6 000
Forsikringer		0	-26 426	-26 000	-35 000
Kostnader sameie		-2 095 457	-1 603 614	-2 138 000	-2 138 000
Kabel- / TV-anlegg		0	-30 365	0	0
Andre driftskostnader	6	-28 623	-373 789	-8 000	-20 500
<b>SUM DRIFTSKOSTN.</b>		<b>-2 274 637</b>	<b>-2 217 114</b>	<b>-2 383 000</b>	<b>-2 348 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>8 575 284</b>	<b>8 626 658</b>	<b>7 211 780</b>	<b>9 108 118</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		7 236 050	6 351 100	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		<b>15 811 334</b>	<b>14 977 758</b>	<b>7 211 780</b>	<b>9 108 118</b>
<b>FINANSINNTEKT/ KOSTNAD:</b>					
Finansinntekter	7	91 947	36 977	0	15 000
Finanskostnader	8	-8 609 739	-7 369 504	-7 356 000	-9 214 154
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>		<b>-8 517 792</b>	<b>-7 332 527</b>	<b>-7 356 000</b>	<b>-9 229 154</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 293 542</b>	<b>7 645 231</b>	<b>-144 220</b>	<b>-121 036</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 293 542	7 645 231		

<b>BALANSE</b>			
	Note	2008	2007
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	9	178 325 000	178 325 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>178 325 000</b>	<b>178 325 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		221 664	152 171
Kortsiktige fordringer	10	74 177	710 823
Driftskonto i OBOS		568 057	1 777 327
Innestående bank		471	0
Sparekonto i OBOS		1 021 864	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		732 787	1 080 102
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 619 020</b>	<b>3 720 424</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 944 020</b>	<b>182 045 424</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital (Opptjent EK og EK fra IN)	11	15 075 219	7 781 677
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 083 819</b>	<b>7 790 277</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pantelån	12	128 983 550	136 219 600
Borettsinnskudd	13	35 745 700	35 745 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>164 729 250</b>	<b>171 965 300</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskudd felleskostnader		151 997	232 176
Leverandørgjeld		31 526	58 953
Påløpne renter		755 947	1 441 665
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		138 022	544 777
Annen kortsiktig gjeld	14	53 459	12 275
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 130 951</b>	<b>2 289 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 944 020</b>	<b>182 045 424</b>
Pantstillelse	15	178 325 000	528 325 000
Garantiansvar	16	142 112	560 919

OSLO, 23.03.2009

STYRET FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

TOR ARNE  
SOLBERG-JOHANSEN /s/

PREBEN VEN/s/ MAY-BRITT HESTENES/s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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 andelseiernes side inntektføres i laget 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.

Andelseierene som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet 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**

Garasjeleie	55 200
Brensel	476 304
Felleskostnader	1 607 760
Kabel TV	103 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 242 464</b>

**NOTE: 3**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2007/2008, og er på kr -40 000

**NOTE: 4**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr -5 878 og er i sin helhet knyttet til revisjon.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-7 710
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 587
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 298</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-485
Andre fremmede tjenester (Esser Anlegg)	-7 559
Kontor- og datarekvisita (Rsa-brikker)	-2 438
Trykksaker	-1 046
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-350
Andre kontorkostnader (Hovedsakelig inkassosalær)	-7 829
Telefon (Alarmlinje)	-5 940
Porto	-2 102
Bankgebyr	-876
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 623</b>

**NOTE: 7****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	32 758
Renter av sparekonto i OBOS	21 863
Renter bank	472
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	19 097
Andre renteinntekter	17 757
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>91 947</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter pantelån	-8 594 237
Låneomkostninger	-13 220
Renter leverandørgjeld	-655
Overtreksrente	-50
Andre rentekostnader	-1 578
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 609 739</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	178 325 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>178 325 000</b>

Tomten er festet, og festeavtalen løper til 2071.

Gnr.229/bnr.16, seksjon nr 3. Festeavgiften betales av sameiet.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 10****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilbelastet fakturaer tilhørende sameiet	74 177
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>74 177</b>

**NOTE: 11****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 488 069
Egenkapital fra IN tidligere	6 351 100
Egenkapital fra IN 2008	7 236 050
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>15 075 219</b>

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 12****PANTELÅN**

OBOS (opprinnelig DnB NOR)	
Renter 31.12.08: 6,80, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2008 (2006)	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	6 351 100
Nedbetalt i år, IN	7 236 050
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-128 983 550</b>

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

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

**NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-35 745 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-35 745 700</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-28 592
Fakturaer feilbelastet sameiet	-24 867
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-53 459</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 164 729 250,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2008 en bokført verdi på kr 178 325 000,-

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 4961/5108 av sameiet Heimdalsgt. 4  
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet.  
Selskapets andel vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene omløpsmidler og kortsiktig gjeld.  
Selskapets andel av driftskostnadene, inkludert differansen mellom balansepostene nevnt over, er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader sameie.