

Innkalling til ordinær generalforsamling 2011

Ordinær generalforsamling i Heimdalsgata 4 Borettslag, avholdes tirsdag 26.04.2011, kl. 18.00 på Hammersborg Torg 1, konferansesenter 4.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2010

- A) Årsberetning og regnskap for 2010
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bytting av låsene i ytterdørene, av Birger Andersen.
Se side 18

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av sommerkomiteen

Oslo, 05.04.2011

Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Tor Arne Solberg-Johansen/s/

May-Britt Hestenes/s/

Berit Ranes/s/

Jørgen Indset/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 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Tor Arne Solberg-Johansen	2009-2011
Styremedlem	May-Britt Hestenes	2010-2012
Styremedlem	Berit Ranæs	2009-2011
Styremedlem	Jørgen Indset	2010-2012

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Vahid Tajdini	2010-2011
Varamedlem	Ivar Nyhaug	2010-2011

VALGKOMITEEN

Ivar Nyhaug	2010-2011
Nils Aksel Nordeng	2010-2011

SOMMERKOMITEEN

Ivar Nyhaug	2010-2011
Rene Molenaar	2010-2011

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av borettslagets 4 styremedlemmer er det 2 kvinner og 2 menn. Borettslaget er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 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 bruksr.: 229 – 16.

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettslag 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.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10754. 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 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 eller e-mail: forsikring@obos.no

Oppfølging av forsikrings saker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

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 skriftlig til styret.

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.

Styrets HMS-arbeid (2010-2011) per april 2011

- Ny samlet rutine for årlig HMS-runde ble utarbeidet i mars 2011.
- Rutiner og kartleggingsskjemaer ble gjennomgått og bearbeidet i samarbeid med vaktmester i mars 2011.
- HMS-runde ble gjennomført etter planen sammen med vaktmester i mars 2011.
- Sjekklister for lekeplassutstyr er laget og tatt i bruk.
- Rutiner for kontroll av røykavtrekk er utarbeidet.

- Informasjonsbrev om HMS-arbeidet ble sendt eiere og beboere 24. januar 2011, inkludert:
 - Beboernes egenkontroll, sjekklister for elektriske anlegg i boenhetene
 - Branninstruksen
 - Skjema internkontroll vedr. brannsikkerhet (som skal besvares og returneres styret)
- Spørreundersøkelse til beboerne (og eiere) om dørlåsenes kvalitet, som underlagsmateriale til ev. reklamasjonssak mot Peab ble utført i oktober 2010.
- Borettslaget har hatt besøk av Brann- og redningsetaten for vurdering av 110-alarmtilkobling i april 2011.

Videre planer for HMS-arbeidet

- Følge opp internkontroll vedr. brannsikkerhet. (Skjema som er sendt beboere og eiere og som skal returneres styret)
- Vedlikeholde dokumentasjon og oppfølging av vaktmester/vaktmesters oppgaver.
- Oppdatere HMS-handlingsplanen.

LÅN

Borettslaget har lån i OBOS Lån&Spar. 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 4 300,-. 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.xx og 30.11.xx 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,- pr. 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.

TELENOR

Borettslaget er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no/telenor

KABEL-TV

Borettslaget for kabel-TV signaler gjennom Get.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har bl.a. jobbet med:

- **Vedlikehold**
 - Generell oppfølging av vedlikehold
 - Ordnet i forhold til skader på eiendommen

- **Låser og beslag**
 - Det ble sendt ut et brev til eiere og beboere i oktober 2010 for å innhente informasjon om det har vært problemer med låser og lignende, og vi forbereder nå en garantisak mot Peab.

- **Radiatorer og varme**
 - Det er sendt ut et informasjonsbrev til alle beboere og her står det skrevet om radiatorer og ” radiatorvett”.
 - NVS skal inn i alle leilighetene i løpet av 2011 for å sjekke radiatorene.

- **Orden og ryddighet**
 - Styret har fulgt opp i forhold til problemer med forsøpling. Vaktmester har måttet rydde og vaske mer en planlagt i søppelrommene fordi det settes igjen mye som ikke skal være der. Dette fører til økte kostnader for borettslaget.

- **Sikkerhet**
 - Utkopling av åpner på innsiden av porten – Totaltek har koblet ut åpner på innsiden av portene slik at uvedkommende ikke skal komme inn i blokkene.
 - Innbruddsforsøk i biler – Vi har hatt flere innbruddsforsøk i garasjen. Felles for alle hendelsene er at uvedkommende har blitt sluppet inn i bygget ved å ringe på callinganlegget, eller via dør eller garasjeport som er blitt holdt åpen av beboere. Styret ber om årvåkenhet fra alle for å redusere slike hendelser i fremtiden.

- **Husbråk**
 - Styret har fulgt opp eiere og beboere med brev og mekling i forbindelse med husbråk
 - Styret har meklet i forbindelse med nabokonflikter

- **Heiser**
 - Det har vært oppfølging av leverandør av service og vedlikehold. Det har vært en del problemer med heisene, og de ble stengt i november 2010 som et resultat av manglende oppfølging av serviceleverandør, og et defekt nødstrømsbatteri. Det foretas vedlikehold på heisene 4 ganger per år av Thüssen Krupp

- **Brannvarslingssystem**
 - Det har vært en del problemer med brannvarslingsanlegget og en av årsakene til dette er at beboere kobler ut boksene (varslerne) de har i leilighetene. Dette fører til at brannvarslingssystemet ikke fungerer optimalt. Det er en forholdsvis omfattende jobb å finne fram til den som har gjort det. Førrige generalforsamling ble vedtektene endret slik at styret kan belaste den enkelte beboer med utgiftene.

- **HMS (Helse-, miljø og sikkerhet)**
 - Det redegjøres for HMS-arbeidet i egen oversikt.

- **Sommerfest**
 - Det ble valgt en festkomité på førrige generalforsamling som var ansvarlig for gjennomføring av sommerfest. Denne festen ble avholdt i slutten av august og var veldig vellykket.

- **Saker fra førrige generalforsamling**
 - Dørtelefoner – Vi har hentet inn priser på nye dørtelefoner, men har ikke tatt noen avgjørelse på dette enda.
 - HMS – Et forslag om vedtektsendring i forbindelse med boring gjennom brannvegger ble trukket. Nytt forslag er ikke laget, men det er til vurdering hos Brann- og redningsetaten om det er nødvendig eller ikke med vedtektsendring. P.t. tyder det ikke på at det er nødvendig.
 - Utforming av bygg mht. brannsikkerhet – Det ble stilt spørsmål om det er forskriftsmessig å ikke ha trapp ned i kjelleren i alle 3 byggene. Peab ble kontaktet og har skriftlig redegjort for at de har fått tillatelse til å ha det slik det er.
 - Forslag i forbindelse med demping av støy – Det er montert skobørster utenfor alle inngangene
 - Forslag om fasadeendringer – Når det gjelder endring på fasaden, det vil si å sette opp veggskiller mellom leilighetene i 1. etasje og å tette ut mot gata ved sykkelparkeringene, er dette tatt opp i styret, men ikke prioritert. Det er strenge regler ved fasadeendringer. Arkitekt må engasjeres, kommunen må søkes m.m. Forslaget ligger til senere vurdering.

- **Forsikringer**
 - Styret har arbeidet med avklaringer og igangsettelse av utbedringer i forbindelse med skader i leiligheter. Disse skadene vurderes også opp mot fellesforsikringen.
- 1) Møteplan
 - 2) Protokoller

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2010

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2011.

Årsregnskapet for 2010 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 4 149 230,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital. I dette resultatet er det inkludert kr 4 255 870,- i ekstraordinær nedbetaling av andel fellesgjeld. Resultat korrigert for denne ekstraordinære nedbetalingen er kr -106 640,-.

DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2010 utgjør kr 448 628,-.

INTEKTER

Inntektene i 2010 var til sammen kr 6 904 144,- mot budsjettet med kr 6 966 262,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak kapitalkostnadene

Andre inntekter består i hovedsak av salg av portåpner.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var på kr 2 581 191,- mot budsjettet med kr 2 698 922,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Kostnader sameie var lavere enn budsjettet grunnet økning av andel egenkapital i fellesanlegget Heimdalsgate 4 sameie. Ref note 17.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 5 000,-, mens regnskapet viser kr 74 760,-. Hovedårsaken til avviket var abonnement tagging og kostnader til bygget.

IN-ORDNINGEN

I løpet av 2010 ble det ekstraordinært innbetalt inn kr 4 255 870,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 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 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

RENTER

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 1.1.2011:

Renter på driftskonto : 0,10%

Renter på sparekonto: 3,00% under kr 500.000

3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.

3,10% over kr 2 mill

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38%. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

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

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2011 (Budsjett)

Til orientering for generalforsamlingen har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr 4 515 381,- og et forventet årsresultat på kr 6 381,-.

Oversikten er basert på økning fra 01.03.2011 av

Kategori felleskostnader på 17%

Kategori fjernvarme på 22%

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

Oslo, 05.04.2011

I styret for Heimdalsgata 4 Borettslag

Tor Arne Solberg-Johansen/s/

May-Britt Hestenes/s/

Berit Ranæs/s/

Jørgen Indset/s/



Tlf: +47 23 11 91 00
 Fax: +47 23 11 91 01
 www.bdo.no
 Org.nr. 993 606 650 MVA

BDO AS
 Postboks 1704 Vikta
 Munkedamsveien 45
 0121 Oslo

Til generalforsamlingen i
 Heimdalsgata 4 Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Heimdalsgata 4 Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 4 149 592,-, oppstilling over endring av disponible midler, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av forretningsfører er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Heimdalsgata 4 Borettslag per 31. desember 2010 og av resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

9. april 2011

BDO AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Merete Otterstad Sandsnes'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Merete Otterstad Sandsnes/s
statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		729 837	1 488 069	729 837	448 628
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		4 149 230	5 114 280	-42 660	6 381
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	13	-4 255 870	-5 456 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	178 253	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-174 570	-594 765	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-281 209	-758 232	-42 660	6 381
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		448 628	729 837	687 177	455 009
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 186 407	1 236 562		
Kortsiktig gjeld		-737 779	-506 725		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		448 628	729 837		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2010	Regnskap 2009	Budsjett 2010	Budsjett 2011
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		4 458 167	5 422 257	4 521 144	4 509 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 445 276	2 242 464	2 445 118	2 853 474
Andre inntekter	3	701	2 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 904 144	7 666 821	6 966 262	7 362 474
DRIFTSKOSTNADER:					
Arbeidsgiveravgift		-11 658	-11 280	-11 280	-12 000
Styrehonorar	4	-82 680	-80 000	-80 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-7 229	-6 035	-5 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-95 770	-92 570	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	6	-9 063	-11 781	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-74 760	-19 572	-5 000	-30 000
Forsikringer		-41 798	-69 939	-70 000	-45 000
Kostnader sameie		-2 232 763	-2 317 143	-2 401 092	-2 529 343
Andre driftskostnader	8	-25 472	-25 065	-26 550	-36 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 581 191	-2 633 386	-2 698 922	-2 847 093
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 322 953	5 033 435	4 267 340	4 515 381
Innbetalt andel fellesgjeld		4 255 870	5 456 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 578 823	10 489 435	4 267 340	4 515 381
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	28 788	47 102	10 000	0
Finanskostnader	10	-4 458 380	-5 422 257	-4 320 000	-4 509 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 429 592	-5 375 155	-4 310 000	-4 509 000
ÅRSRESULTAT		4 149 230	5 114 280	-42 660	6 381
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 149 230	5 114 280		

BALANSE

	Note	2010	2009
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	591 082	416 512
SUM ANLEGGSMIDLER		178 916 082	178 741 512
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		77 091	23 996
Kortsiktige fordringer	12	200 452	8 391
Driftskonto i OBOS		340 970	350 135
Innestående bank		0	472
Sparekonto i OBOS		567 894	853 568
SUM OMLØPSMIDLER		1 186 407	1 236 562
SUM EIENDELER		180 102 489	179 978 074
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital (Opptjent EK og EK fra IN)	13	24 338 730	20 189 499
SUM EGENKAPITAL		24 347 330	20 198 099
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantelån	14	119 271 680	123 527 550
Borettsinnskudd	15	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		155 017 380	159 273 250
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		137 460	141 660
Leverandørgjeld		237 532	9 395
Påløpne renter		362 787	355 143
Annen kortsiktig gjeld		0	527
SUM KORTSIKTIG GJELD		737 779	506 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		180 102 489	179 978 074
Pantstillelse	16	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	17	116 007	55 393

OSLO, 05.04.2011,
 STYRET FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

TOR ARNE SOLBERG- JOHANSEN/s/

MAY-BRITT HESTENES/s/

BERIT RANES/s/

JØRGEN INDSET/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DnB NOR som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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 laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver 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 pantebrevet som borettslagets lånegiver 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	1 784 772
Kabel TV	129 000
Reg.kapitalkostnader (IN)	33 452
Kapitalkostnader (IN)	4 424 715
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-4 458 167
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 445 276

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Portåpner	700
Korreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	701

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2009/2010, og er på kr 82 680,-.

I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 7 350,- jfr. note 8. Ved feiltakelse ble styremiddagen for sameie også bokført i borettslaget. Rettes opp i regnskap 2011

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 229,-.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 063
SUM KONSULENTHONORAR	-9 063

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-46 738
Drift/vedlikehold elektro	-3 307
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 715
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 760

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Kontor- og datarekvisita	-17
Trykksaker	-2 925
HMS abonnement	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 350
Andre kontorkostnader	-333
Telefon/bredbånd	-1 578
Porto	-7 937
Gaver	-300
Bankgebyr	-884
Velferdskostnader	-3 399
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 472

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 269
Renter av sparekonto i OBOS	16 326
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 932
Andre renteinntekter	6 261
SUM FINANSINNTEKTER	28 788

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-4 458 067
Låneomkostninger	-100
Renter leverandørgjeld	-192
Andre rentekostnader	-21
SUM FINANSKOSTNADER	-4 458 380

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.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 sameiet.

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

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	361
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2011)	200 091
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	200 452

Posten "Andre forskudd" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2011, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2011.

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 039 710
Egenkapital fra IN tidligere	19 043 150
Egenkapital fra IN 2010	4 255 870
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 338 730

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: 14**PANTELÅN**

OBOS (opprinnelig DnB NOR)

Renter 31.12.10: 3,65%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2008 (2006)

-142 570 700

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

19 043 150

Nedbetalt i år, IN

4 255 870

SUM PANTELÅN**-119 271 680**

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

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

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006

-35 745 700

SUM BORETTSINNSKUDD**-35 745 700****NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 155 017 380,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2010

en bokført verdi på kr 178 325 000,-.

NOTE: 17**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4961/5108 av sameiet Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet.

Selskapets andel vises i balansen som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat er inntatt i


resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Innkomne forslag

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN 26.04.11

Låsene i ytterdørene byttes i de leilighetene hvor det er problemer med låsen.

Med vennlig hilsen



Birger Willy Andersen

Seksjon 5625

Leilighet 36