

Kjære beboer!

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen 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.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2012

Ordinær generalforsamling i Heimdalsgata 4 Borettslag avholdes tirsdag 24. april 2012 kl. 18.00 i Handelsbanken på Tjuvholmen, Tjuvholmen allé 11.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bredbånd via fiberkabel
- B) Nytt punkt i husordensreglene: Lufting av husdyr

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 04.04.2012
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Finn Johan Johansen /s/

May-Britt Hestenes /s/

Jørgen Indset /s/

Berit Ranæs /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Finn Johan Johansen	2011-2013
Styremedlem	May-Britt Hestenes	2010-2012
Styremedlem	Jørgen Indset	2010-2012
Styremedlem	Berit Ranæs	2011-2013
Varamedlem	Øyvind Slåke	2011-2012
Varamedlem	Vahid Tajdini	2011-2012

Valgkomiteen

Valgkomite	Marianne Røst	2011-2012
Valgkomite	Tor Arne Solberg-Johansen	2011-2012
Valgkomite	Preben Ven	2011-2012

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802778, ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune og har adresse:

- Heimdalsgata 4
- Heimdalsgata 8
- Lakkegata 56

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer: 229 – 16.

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettslagets bolig i borettslaget.

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Parkering

Det følger biloppstillingsplass i garasje med noen av leilighetene. Salg av biloppstillingsplass kan kun skje innad i selskapet, og melding av salg gis OBOS Eiendomsforvaltning ved saksbehandler Marianne Lie, marianne.lie@obos.no.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles pr e-post til marianne.lie@obos.no.

For å få riktig størrelse på skilt til ringeklokke og postkasse anbefaler vi å bruke leverandøren som har et visittkort i montrene i alle oppgangene.

Bruksoverlating (fremleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10754. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

OBOS Skadeforsikring AS krever differensiert egenandel. Ved vannskader er egenandelen kr 10 000 og ved øvrige skader er egenandelen på kr 6 000.

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

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

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 (2011-2012) per mars 2012

- Handlingsplanen er fulgt opp.
- Årlig HMS-runde ble gjennomført av vaktmester i mars 2011.
- Rutiner og kartleggingsskjemaer til bruk for vaktmester er vedlikeholdt.
- Rutiner ved defekt lås i inngangsdøren i leiligheten er utarbeidet og sendt til beboerne.
- Brannvarslingsanlegget er kontrollert og sløyfefeil i brannvarslingsanlegget er rettet opp.
- Årlig kontroll av nødlisene er gjennomført og som resultat er alle nødlisene/ledelisene byttet ut.
- Skjema for internkontroll og egenkontroll av det elektriske anlegget er sendt beboerne, purret, samlet, inn, bearbeidet og fulgt opp. Ca halvparten av beboerne sendte inn internkontrollskjemaet etter purring.
- For å holde rømningsveier åpne har vaktmester fjernet søppel og lignende som beboerne har satt fra seg i ganger og fellesområder flere ganger.
- På grunn av rotteplage er det startet opp arbeid med sanering av problemet. Så langt ser det ut til å lykkes. Rotteplagen har oppstått fordi beboere har satt ut søppelposer og mat som har lokket til seg rottene. Styret har snakket med de berørte beboerne og det er presisert for alle beboerne at søppel, mat og annet som kan tilrekke rotter ikke må settes ut.
- Vaktmester utfører til stadighet utbedringer med tanke på helse- miljø og sikkerhet.
- Arbeidet med ny handlingsplan er startet opp.

Videre planer for HMS-arbeidet

- Vedlikeholde dokumentasjon og oppfølging av vaktmester/vaktmesters oppgaver.
- Utarbeide ny handlingsplan.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr på pt kr 4 300.

Ved forespørsel 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 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS

Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før

terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert 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.

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år inngått ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

Borettslaget har 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. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Styrets arbeid

Styret har blant annet jobbet med:

Reklamasjoner

Ved årsskiftet gikk reklamasjonsfristen mot utbygger ut, og styret sendte ut en anmodning til alle andelseiere om å melde inn problemer de måtte ha. Det førte til en del reklamasjoner og utbygger har nå utbedret de fleste av disse. Noen av kravene har blitt avvist fra utbygger på forskjellig grunnlag, som at de kun har reklamasjonsansvar mot første eier. Borettslaget har klaget inn dørlåser og her nærmer vi oss en avslutning.

Heisavtale

Borettslaget har etter at reklamasjonsperioden gikk ut valgt å velge bort ThyssenKrupp som serviceleverandør av heisvedlikehold. Etter flere år med det som styret føler er dårlig oppfølging, og stenging av heiser som følge av manglende vedlikehold etter inspeksjon av Oslo Kommune, valgte styret å sette ut dette på anbud. Valget falt på Schindler Stahl. Vi håper dette vil gi oss mer driftssikre heiser i årene fremover.

Farlig avfall

Vi hadde i fjor høst en uke hvor beboere kunne deponere farlig avfall i designerte beholdere utplassert av Oslo kommune. Dette mener vi er et godt tilbud og det vil bli vurdert et lignende tiltak i 2012.

Radiatorer

I 2011 skal alle andelseiere ha fått tilbud om kontroll av sine radiatorer. Anlegget har også blitt innregulert på nytt og vi håper at dette nå skal fungere optimalt.

Generelt vedlikehold

Styret har jobbet med generelt vedlikehold sammen med vaktmestertjenesten og fulgt opp utbedring av skader på eiendommen.

Styreleder har sammen med vaktmestertjenesten gjennomgått bygningsmassen i borettslaget og satt opp en foreløpig vedlikeholdsplan for de første fem årene. Bl.a. må treverket som er brukt på fasaden males, og dette er planlagt gjennomført i 2012. Styreleder har deltatt på kurs i regi av Obos vedrørende planlegging av vedlikehold.

Orden og ryddighet

Styret har fulgt opp i forhold til orden og ryddighet utendørs og innendørs.

Vi har nok et år måtte bruke vaktmestertjenesten til å tømme og vaske søppelrommene flere ganger, etter at folk har satt igjen ting som ikke hører hjemme der. Dette fører til økte kostnader for borettslaget. Dette er midler vi gjerne skulle brukt på andre ting. I tillegg har vi brukt unødvendige kostnader på å fjerne ting som folk har satt igjen i ganger ved boder og til garasjeanlegg. Styret har sett seg nødt til å informere beboerne om ekstrakostnader knyttet til bortkjøring av søppel på oppslag i søppelrommene.

Borettslaget oppfordrer alle til å ta ansvar for å få dette brakt til riktig deponeringssted da dette som regel er gratis for privatpersoner, men er avgiftspliktig for selskaper som borettslaget.

Skadedyr

Vi har i 2011 fått melding fra beboere som har observert rotter i bakgården. Vi har etter gjennomgang med tre leverandører, skrevet en avtale med ISS Skadedyrservice på dette området. Avtalen med ISS Skadedyrservice består av bekjempelse av rotter som var i bakgården og serviceavtale som består av vedlikehold og registrering av aktivitet i fire åtestasjoner plassert på hensiktsmessige plasser i borettslaget. Vi ser en positiv trend i dette da vi ikke har fått beskjed om observasjoner og aktiviteten i åtestasjonen har minsket. Årsaken til dette problemet er i hovedsak beboere som har satt poser med søppel på grunnplan, og med dette "matet" disse skadedyrene. Styret har vært i kontakt med beboere og følger opp at dette ikke gjentar seg.

Brannvarslingssystem

Det har også dette året vært problemer med brannvarslingsanlegget. Etter feilsøking ble det funnet at det var en varslersom var koblet ut i en leilighet. En slik utkobling har medført at flere leiligheter i denne perioden har vært uten varslingssystem. Dette er nå utbedret og hele anlegget er i funksjon igjen. Det er dessverre en tidkrevende og dyr prosess å gjennomføre et slikt søk og generalforsamlingen vedtok derfor i fjor at utgifter forbundet med søk og reparasjon skal dekkes av beboer i den aktuelle leiligheten.

Sommerfest

Det ble valgt en festkomite på forrige generalforsamling som var ansvarlig for å gjennomføre sommerfest. Denne festen ble avholdt i slutten av juni og var veldig vellykket.

Renholdsavtale

Vi har vurdert å bytte renholdsleverandør. Vi har jobbet med å utforme anbudsdocumentet og måle opp areal. Anbudsdocumentet er enda ikke sendt ut.

Sykkelparkering

Sommeren 2011 satt styret i gang å rydde sykkelparkeringene for nedstøvede sykler som ikke var i bruk. Alle syklene ble merket og eiere fikk mulighet til "avmerke" sin egen sykkel. "x" sykler ble kjørt bort.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

Det redegjøres for HMS-arbeidet i egen oversikt.

Husbråk

Styret har fulgt opp eiere og beboere med brev i forbindelse med husbråk.

Saker fra forrige generalforsamling

Forslag: Låsene i ytterdørene byttes i de leilighetene hvor det er problemer med låsene. Dette blir kommentert i et annet punkt.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2012. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

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.

Inntekter

Inntektene i 2011 var til sammen kr 7 460 730.

Avvik i forhold til innkrevde felleskostnader skyldes budsjettert økning av felleskostnadene fra 01.01.2011, men effektuert fra 01.03.2011.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var på kr 3 212 552.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til konsulenthonorar skyldes nøkkelbestillinger og juridiske tjenester.

Resultat

Årets resultat på kr 9 756 973 foreslås overført til egenkapital.

I løpet av 2011 ble det ekstraordinært innbetalt kr 9 953 500 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr -196 527.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2011 utgjorde kr 417 281.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2012. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %.

Feieravgiften øker med 18 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2011.

Forsikring

Økning i byggeindeksen fra 2012 er på 6,9 %. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

Lån

Borettslaget har lån i OBOS Lån&Spar.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto: 0,40 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,50 % for innskudd under kr 500 000

3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på økning fra 01.02.2012

Kategori felleskostnader +15 %

Kategori fjernvarme +25 %

Kategori Kabel-TV + 16,- pr andel

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 04.04.2012

Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Finn Johan Johansen /s/

Jørgen Indset /s/

May-Britt Hestenes /s/

Berit Ranæs /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 viser et overskudd på kr 9 756 973. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og 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 regnskapsestimatene 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 2011 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 styret og 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.

13. april 2012

BDO AS

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 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		448 628	729 837	448 628	417 281
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		9 756 973	4 149 230	6 381	38 474
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 13		-9 953 500	-4 255 870	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		165 181	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-174 570	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-31 346	-281 209	6 381	38 474
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		417 281	448 628	455 009	455 755
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		943 028	1 186 407		
Kortsiktig gjeld		-525 747	-737 779		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		417 281	448 628		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 463 984	4 458 167	4 509 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 785 586	2 445 276	2 853 474	8 169 204
Andre inntekter	3	59	701	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 249 629	6 904 144	7 362 474	8 169 204
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		-11 985	-11 658	-12 000	-12 500
Styrehonorar	4	-85 000	-82 680	-85 000	-87 000
Revisjonshonorar	5	-6 844	-7 229	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-99 553	-95 770	-98 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-25 160	-9 063	-5 000	-36 000
Drift og vedlikehold	7	-24 573	-74 760	-30 000	-59 000
Forsikringer		-44 175	-41 798	-45 000	-45 000
Kostnader sameie	19	-2 673 896	-2 232 763	-2 529 343	-2 866 830
Andre driftskostnader	8	-30 266	-25 472	-36 250	-34 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 001 451	-2 581 191	-2 847 093	-3 250 730
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 248 178	4 322 953	4 515 381	4 918 474
Innbetalt andel fellesgjeld		9 953 500	4 255 870	0	0
DRIFTSRESULTAT		14 201 678	8 578 823	4 515 381	4 918 474
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	19 620	28 788	0	0
Finanskostnader	10	-4 464 325	-4 458 380	-4 509 000	-4 880 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 444 705	-4 429 592	-4 509 000	-4 880 000
ÅRSRESULTAT		9 756 973	4 149 230	6 381	38 474
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 756 973	4 149 230		

	BALANSE		
	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	425 901	591 082
SUM ANLEGGSMIDLER		178 750 901	178 916 082
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		40 092	77 091
Kortsiktige fordringer	12	13 978	200 452
Driftskonto i OBOS		312 375	340 970
Sparekonto i OBOS		576 583	567 894
SUM OMLØPSMIDLER		943 028	1 186 407
SUM EIENDELER		179 693 929	180 102 489
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital (opptjent og EK fra IN)	13	34 095 703	24 338 730
SUM EGENKAPITAL		34 104 303	24 347 330
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14,15	109 318 180	119 271 680
Borettsinnskudd	16	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		145 063 880	155 017 380
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		143 050	137 460
Leverandørgjeld		4 636	237 532
Påløpne renter		378 060	362 787
SUM KORTSIKTIG GJELD		525 747	737 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 693 929	180 102 489
Pantstillelse	17	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	18	39 976	116 007

OSLO, 04.04.2012
STYRET FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

FINN JOHAN JOHANSEN/S/

MAY-BRITT HESTENES/S/

JØRGEN INDSET/S/

BERIT RANES/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 skattetrekkskonto i DNB 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 andelseiernes side inntektsføres 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	563 664
Felleskostnader	2 037 722
Kabel TV	129 000
Reg.kapitalkostnader (IN)	67 464
Kapitalkostnader (IN)	4 396 520
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-4 463 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 785 586

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydning reskontro	59
SUM ANDRE INNTEKTER	59

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011, og er på kr 85 000,-
I tillegg har styret fått dekket styremiddager for kr 4 089,- jfr. note 8.

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.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 844,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 375
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 785
SUM KONSULENTHONORAR	-25 160

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	4 299
Drift/vedlikehold VVS	-5 888
Drift/vedlikehold elektro	-10 661
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 323
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 573

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid (serviceavt. Mus og rotter)	-7 088
Driftsmateriell	-781
Kontor- og datarekvisita	-537
Trykksaker	-4 085
HMS abonnement	-800
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 089
Andre kontorkostnader	-835
Porto	-8 978
Bankgebyr	-903
Velferdskostnader	-2 170
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-30 266

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	2 182
Renter av sparekonto i OBOS	8 690
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 005
Andre renteinntekter	744
SUM FINANSINNTEKTER	19 620

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

OBOS, renter lån	-4 463 884
Låneomkostninger	-100
Andre rentekostnader	-341
SUM FINANSKOSTNADER	-4 464 325

NOTE: 11

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 Heimdalsgt 4 sameie.

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	7 932
Feilført faktura tilhørende sameiet	6 046
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 978

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	843 183
Egenkapital fra IN tidligere	23 299 020
Egenkapital fra IN 2011	9 953 500
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	34 095 703

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: 4,15%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2008 (2006)	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	23 299 020
Nedbetalt i år, IN	9 953 500
SUM PANTELÅN	-109 318 180

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

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

NOTE: 15**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr**Lån 10B942****Første forfall 01/06-2017**

52	790
45	1 080
55	1 100
2	1 110
46	1 310
59	1 630
6	1 820
48, 51	2 550
49, 50	2 600
4	2 980
27, 56, 57	3 430
7	3 510
62, 63	3 600
31	3 610
68, 69	3 680
10	3 710
35	3 750
24, 15	3 800
74	3 840
71	3 900
39	3 940
80, 81	3 980
19	3 990
29	4 000
32, 40	4 020
54	4 060
43	4 070
36, 83	4 130
16	4 230
9	4 260
5, 18	4 370

44	4 450
20, 70, 78	4 480
60, 66	4 500
58	4 550
8	4 590
76	4 600
64	4 660
82	4 710
13	4 720
86	4 810
65	4 890
41	4 900
26	5 030
53	5 050
61	5 060
37	5 080
17	5 130
23	5 320
67	5 530
25	5 600
1	5 620
34	5 650
3	5 670
38	5 740
79	5 810
42	5 850
84	5 870
21	7 010

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006

-35 745 700

SUM BORETTSINNSKUDD**-35 745 700****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 178 316 400,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011 en bokført verdi på kr 178 325 000,-.

NOTE: 18**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".

NOTE: 19**KOSTNADER SAMEIE**

Garasjeleie	55 200
Fjernvarme	555 636
Felleskostnader	1 190 640
Kabel TV	129 000
Festeavgift	577 496
Reduksjon egenkapital (se note 18)	165 924

SUM KOSTNADER**SAMEIE****2 673 896**

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Bredbånd via fiberkabel

Jeg har funnet ut at vi i Heimdalsgata 4 Borettslag har mulighet for å få bredbånd via fiberkabel fra bredbåndsleverandøren Lynet. Dette har ingen kostnad for borettslaget, men det må organiseres bestilles av borettslaget ettersom de må installeres noe utstyr i bygget. Etter at dette er gjort er det opp til den enkelte beboer å avgjøre om de ønsker å benytte seg av dette.

Bredbånd over fiber har mange fordeler over ADSL og kabelbaserte løsninger (Get):

1. Pris. Lynet kommer best ut på telepriser.no som er Post- og teletilsynets prissammenlikningsside.
2. Hastighet. For de som ønsker det har man mulighet for å bestille høyere kapasitet enn det som er mulig på ADSL.
3. Fibertilkobling er også veldig fint å ha med i et evt salgsprospekt for de dette måtte gjelde, og har en direkte positiv effekt på enhver leilighetsverdi.

Håper dere kan se på dette.

Mvh
Thomas Aanensen

B) Forslag til nytt punkt i husordensreglene

§13 Lufting av husdyr

Det er ikke anledning til å lufte hunder eller andre husdyr i borettslagets fellesområder. I det ligger det blant annet at det ikke er lov til å slippe husdyr løs i bakgården eller la dem gjøre fra seg på fellesområdene.

Forslag til vedtak: §13 legges til husordensreglene som foreslått