

## Til andelseierne i Heimdalsgata 4 borettslag

### Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Heimdalsgata 4 borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, 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 generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Heimdalsgata 4 borettslag avholdes  
onsdag 29. april 2015 kl. 18.00 hos OBOS, Hammersborg Torg 1**

---

**Til behandling foreligger:**

## **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## **2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014**

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## **3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

## **4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Si opp avtale med leverandør av TV og internett signaler
- B) Sette opp ITV anlegg (videooveråking).

## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo 8.4.2015

Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Jørgen Indset/s/

Marianne Bergkvist/s/

Tore Hartmann/s/

Håvard Rugeldal/s/ for Alexander Olsen

## ÅRSBERETNING FOR 2014

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jørgen Indset	2013-2015
Styremedlem	Marianne Bergkvist	2014-2016
Styremedlem	Tore Hartmann	2013-2015
Styremedlem	Alexander Peschout Olsen (flyttet)Va	2014-2016
Varamedlem	Håvard Rugedal	2014-2015
Varamedlem	Finn Johan Johansen	2014-2015

Alexander Olsen har solgt sin leilighet, og varamedlem Håvard Rugedal har fungert som styremedlem i perioden.

### Valgkomiteen

Berit Ranæs  
Ivar Nyhaugen

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Heimdalsgata 4 borettslag

Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.

Heimdalsgata 4 borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802778, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Heimdalsgata 4  
Heimdalsgata 8  
Heimdalsgata 10 A

Gårds- og bruksnummer:

229        16

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Heimdalsgata 4 borettslag har ingen ansatte.

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## **Styrets arbeid**

Vi har hatt 12 styremøter.

### **Radiatorer**

Radiatorer har vært et problembarn siden bygget var nytt. Det har vært mye jobbing med dette anlegget, og mye er løst men det er fortsatt noen utfordringer.

### **Stopp tagging**

Vi har hatt flere runder med de da det har vært varierende leveranse fra disse. NB de kan ikke fjerne tagging når det er minusgrader ute.

### **Individuell måling av varme på radiatorene**

Borettslaget vedtok på generalforsamling i 2014 å innføre individuell måling av forbruk radiatorer. Dette ble montert opp i november 2014, og satt i gang til nyttår. Vi valgte Brunata da de totalt hadde det beste tilbudet.

### **Beboermøte**

Det ble avholdt beboer møte tirsdag 2. desember på Anker Hotell. Det var 15 oppmøtte.

### **Postkasseskilt**

Vi jobber for at alle skal ha postkasseskiltene som er bestemt. Det ser ikke veldig pent ut om alle har litt forskjellig og noen har lapper, klistremerker eller lignende. Det har tatt mye tid og mange purringer og det er fortsatt en del igjen.

### **Overvåkning / ITV**

Overvåkning / ITV mener vi er viktig å ha i garasje og søplerom. Vi har jobbet med flere løsninger men dette vil koste en del. Det har i perioder vært en del innbrudd i garasjen vår. Når det gjelder søppelrom hensettes det en del søppel som styret har kjørt bort selv for å spare kostnader.

### **Ladning til EL-Bil**

Vi har laget et opplegg for dette. Pr i dag er det kun en som har montert opp dette.

### **Mopedparkering**

Borettslaget har plass til parkering for to stk mopeder. Det er blitt innført leie av disse for at det skal være et rettferdig system av bruken.

### **Bot ved parkering**

Vi har hengt opp nye plakater i forhold til å parkere ulovlig i garasjen. Vi ser etter at dette har blitt gjort er det langt mindre ulovlig parkering, per nå er det ikke utdelt opp bøter.

### **Bytte adresse**

Lakkegata 56 har endret adresse til Heimdalsgata 10 A. En meget bra endring.

### **Forsikringssaker og vannskader**

Et vannrør som sprakk inne i sjakten.

Borettslaget har også hatt to vannlekkasjer i Heimdalsgata 4. Disse er identifisert og etterarbeid pågår fortsatt.

**Generelt vedlikehold**

Programmering av fjernkontroller til garasjeport.

Byttet skilt utvendig

Byttet dører til søppelrom.

Kjørt hensatt søppel til avfallsdeponi.

Fulgt opp renholdsbyrå.

Vasket inngangspartiene

Feiet garasjen og gangene

Fikset ventilasjon, ventil som har manglet.

**HMS-arbeid (2014-2015) per april 2015**

Handlingsplanen er fulgt opp.

Årlig HMS-runde ble gjennomført av vaktmester i april 2015.

Rutiner og handlingsplan til bruk for vaktmester er vedlikeholdt.

For å holde rømningsveier åpne har vaktmester fjernet søppel og lignende som beboerne har satt fra seg i ganger og fellesområder.

Vaktmester utfører til stadighet utbedringer med tanke på helse- miljø og sikkerhet.

Oppsummering av internkontroll er utført og resultat legges ut på hjemmesiden til borettslaget.

Videre planer for HMS-arbeidet:

Vedlikeholde dokumentasjon og oppfølging av vaktmester/vaktmesters oppgaver.

Ny runde med fjerning av hensatte sykler høsten 2015

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 7 169 571.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturert egenandel forsikring og styremiddag.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 3 086 237.

Avvik kostnader sameie skyldes andel egenkapital i fellesanlegg for 2014 kr 848 410.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 8 091 300 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2014 ble det innbetalt kr 7 111 630 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 979 670.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 348 639.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2015".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

### Lån

Heimdalsgata 4 borettslag har lån i Handelsbanken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 8.4.2015  
Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Jørgen Indset/s/

Marianne Bergkvist/s/

Tore Hartmann/s/

Håvard Rugeldal/s/ for Alexander Olsen

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 8 091 300. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, 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 ledelsen 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 2014, og av resultater 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 og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 ledelsen 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.

Oslo, 16. april 2015

**BDO AS**



Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>217 380</b>	<b>395 126</b>	<b>217 380</b>	<b>348 639</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	8 091 300	7 513 132	121 200	158 215
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-7 111 630	-8 157 900	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	0	467 022	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-848 411	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>131 260</b>	<b>-177 746</b>	<b>121 200</b>	<b>158 215</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>348 639</b>	<b>217 380</b>	<b>338 580</b>	<b>506 854</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	858 323	1 005 408		
Kortsiktig gjeld	-509 683	-788 029		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>348 639</b>	<b>217 380</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 115 359	3 329 458	3 268 572	3 149 256
Innkrevde felleskostnader	2	4 033 304	3 809 088	4 011 969	4 071 744
Andre inntekter	3	20 908	67 979	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 169 571</b>	<b>7 206 525</b>	<b>7 280 541</b>	<b>7 221 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 831	-12 549	-13 000	-13 500
Styrehonorar	5	-91 000	-89 000	-91 000	-93 000
Revisjonshonorar	6	-10 344	-7 618	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-110 960	-107 205	-109 500	-113 000
Konsulenthonorar	7	-7 168	-18 734	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-194 001	-492 367	-156 000	-176 000
Forsikringer		-42 923	-43 698	-48 000	-48 000
Kostnader sameie	9	-2 476 283	-3 645 090	-3 320 585	-3 320 585
Andre driftskostnader	10	-140 727	-121 317	-132 256	-145 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 086 237</b>	<b>-4 537 578</b>	<b>-3 890 341</b>	<b>-3 929 785</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 083 334</b>	<b>2 668 947</b>	<b>3 390 200</b>	<b>3 291 215</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		7 111 630	8 157 900	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>11 194 964</b>	<b>10 826 847</b>	<b>3 390 200</b>	<b>3 291 215</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 432	17 047	0	0
Finanskostnader	12	-3 116 096	-3 330 762	-3 269 000	-3 133 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 103 664</b>	<b>-3 313 715</b>	<b>-3 269 000</b>	<b>-3 133 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>8 091 300</b>	<b>7 513 132</b>	<b>121 200</b>	<b>158 215</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		8 091 300	7 513 132		

**BALANSE**

	Note	2014	2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	1 306 963	458 553
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>179 631 963</b>	<b>178 783 553</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		40 059	41 143
Kundefordringer		1 564	-426
Kortsiktige fordringer	14	14 029	311 148
Driftskonto i OBOS-banken		793 455	644 600
Sparekonto i OBOS-banken		9 216	8 943
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>858 323</b>	<b>1 005 408</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>180 490 286</b>	<b>179 788 961</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	15	61 362 303	53 271 002
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>61 370 903</b>	<b>53 279 602</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	82 864 000	89 975 630
Borettsinnskudd	17	35 745 700	35 745 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>118 609 700</b>	<b>125 721 330</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		224 812	192 720
Leverandørgjeld		29 991	319 050
Påløpte renter		254 880	276 258
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>509 683</b>	<b>788 029</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>180 490 286</b>	<b>179 788 961</b>
Pantstillelse	18	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	19	239 966	172 190

Oslo 8.4.2015  
Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Jørgen Indset/s/

Marianne Bergkvist/s/

Tore Hartmann/s/

Håvard Rugeldal/s/ for Alexander Olsen

#### **NOTE: 1**

#### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

#### **INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

#### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

#### **FORDRINGER**

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

#### **SKATTETREKSKONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

#### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet 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 pantobligasjonen 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**

Garasje	66 000
Fjernvarme	726 552
Felleskostnader	3 054 624
Vedlikeholdsfond	19 976
Kabel-TV	166 152
Reg.kapitalkostnader (IN)	-4 401
Kapitalkostnader (IN)	3 119 760
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-3 115 359
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 033 304</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fakturert 5626 for styremiddag	9 135
Egenandel	10 000
Korrigeringer på reskontro	273
Parkeringsinntekter moped	1 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>20 908</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 831
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 831</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 91 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 322, jf. note 10.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 344.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 168
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 168</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 076
Drift/vedlikehold VVS	-31 973
Drift/vedlikehold elektro	-4 940
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 012
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-194 001</b>

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

**NOTE: 9****KOSTNADER SAMEIE**

Garasje	-66 240
Fjernvarme	-714 396
Festeavgift	-617 976
Felleskostnader	-1 758 108
Kabel-TV	-165 312
Økning egenkapital	845 749
<b>SUM KOSTNADER SAMEIE</b>	<b>-2 476 283</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-110 440
Andre fremmede tjenester	-12 715
Trykksaker	-1 869
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 322
Andre kontorkostnader	-933
Porto	-6 986
Bankgebyr	-1 993
Velferdskostnader	-3 470
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-140 727</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	273
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 819
Andre renteinntekter	4 203
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 432</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter lån Handelsbanken	-3 115 179
Gebyr lån Handelsbanken	-180
Andre rentekostnader	-737
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 116 096</b>

**NOTE: 13****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 Heimdalsgata 4 sameie.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	14 029
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 029</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 655 603
Egenkapital fra IN tidligere	52 595 070
Egenkapital fra IN 2014	7 111 630
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>61 362 303</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.

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,50%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2006	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	52 595 070
Nedbetalt i år, IN	7 111 630
	-82 864 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-82 864 000</b>



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

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

### 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 (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er /- 20
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-</b>	
<b>2017</b>		
35		550
6		650
52		850
2, 45, 55		1 200
59		1 750
16		2 400
51		2 750
49, 50		2 800
86		3 150
4		3 200
23		3 300
8		3 500
56, 57		3 700
7		3 750
62, 63		3 850
31		3 900
68, 69		3 950
10		4 000
15, 24, 74		4 100
39, 71		4 200
80, 81		4 250
19, 29, 32, 40		4 300
43		4 350

36, 83	4 400
9	4 550
5, 18	4 700
44	4 750
20, 70, 78	4 800
58	4 850
79	4 950
13, 82	5 050
41	5 250
26, 53, 61	5 400
37	5 450
17	5 500
67	5 900
1	6 000
3, 34	6 050
84	6 300

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-35 754 300
Nedbetalt tidligere	8 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-35 745 700</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	82 864 000
Beregnete IN forpliktelser	59 706 700
<b>TOTALT</b>	<b>118 609 701</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

Bygninger	178 325 000
<b>TOTALT</b>	<b>178 325 000</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4961/5108 av sameiet Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden 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".

## Forslag

### Forslag A:

Det er kommet inn et forslag fra Benjamin Thorsen:

Si opp avtale med leverandør av TV og internett signaler.

### Forslag B:

Installering av ITV anlegg:

Alternativ 1.

**58300,-** Da setter vi opp 3 nye ip kamera, og viderebruker 4 analoge som er der i dag. Denne prisen er ved oppsett av 3 nye høyoppløselige kamera på søppelrom og innkjøring. Bildekvaliteten på de nye kameraene er minst 3 ganger bedre enn vanlige(og nyere) analoge kamera. Det er beregnet utstyr for å koble til 4 eksisterende kamera i kjeller

Alternativ 2.

Har også regnet på å få dekket alle 5 posisjonene i p.huset med ip kamera, slik at det totalt blir 8 ip kamera:. 85000

Her er det beregnet samme gode høyoppløselige kamera på samtlige posisjoner, både inne i kjeller der det er gamle(og trolig dårlige analoge kamera) og ved innkjøring og søppelrom. Varig og god løsning. Denne løsningen er jeg sikker på at dere hadde blitt veldig fornøyd med.

Alternativ 3.

Når det overstiger 75000,- har vi veldig gode finansieringsvilkår på . Ved leie 5 år kan vi tilby følgende leiepris:

Renten er så lav... knapt mer enn det kjøps for.

75000,- : 1609,- pr mnd

88500,- : 1898,- pr mnd

## Orientering om borettslagets drift.

### 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](mailto:marianne.lie@obos.no).

### Nøkler/skilt

Nøkler bestilles pr e-post til [vedlikehold@4b.no](mailto:vedlikehold@4b.no).

For å få riktig størrelse på skilt til ringeklokke og postkasse kan man gå inn på hjemmesiden til borettslaget [www.hb4.no](http://www.hb4.no)

### Bruksoverlating (utleie)

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 If Skadeforsikring med polisenummer 902829.1.1 . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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.

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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 henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleislån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. 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.

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (tidligere Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond) for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Kabel-TV/ Analoge grunnpakken**

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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.