



Årsmøte 2020

Heimdalsgata 4 borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 12. mai 2020

Heldigital ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Heimdalsgata 4 borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 4. mai kl. 11:00 og lukker 12. mai kl. 11:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/5625/arsmote/2020-3>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Heimdalsgata 4 borettslag det kommende året.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Alternativ 1: Valg av TV-løsning
6. Alternativ 2: Valg av TV-løsning
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Odd Gullik Ravneberget

Bjørnar Blom

Natallia Sakovich

Preben Ven

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Roy Markussen og Bente Frantzen er valgt.

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 4.000. Godtgjørelse til styret må godkjennes. Ettersom at sameiet har bidratt lite til tidligere honorarer, så foreslår styret å bytte om på fordelingen i år ut i fra hvordan den var året før. Hvor borettslaget blir belastet 4.000 NOK og sameiet 200.000 NOK.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 5625 Årsrapport til styrerommet.no - H4Borettslag.pdf

Innkalling til generalforsamling ved Heimdalsgata 4 Borettslag

Grunnet den ekstraordinære situasjonen vi alle befinner oss i, så har den tradisjonelle generalforsamlingen gått ut og vi vil dermed gjennomføre en digital generalforsamling. Denne vil kun fokusere på de mest essensielle sakene vi må behandle. Vedtektsendringer, saker ang bakgård og saker fra beboere vil bli tatt opp i en ekstraordinær generalforsamling ved en senere anledning når Corona-situasjonen roer seg. Vi håper beboere har forståelse for dette. For de som har godtatt elektronisk kommunikasjon med OBOS vil gjennomføre generalforsamlingen digitalt. For de som ikke har det får innkallingen tilsendt i posten og må levere stemmesedler i styrets postkasse innen 8. mai 2020.

Hilsen styret

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Gullik Ravneberget	Heimdalsgata 4
Styremedlem	Bjørnar Blom	Heimdalsgata 8
Styremedlem	Natallia Sakovich	Heimdalsgata 8
Styremedlem	Preben Ven	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	May-Britt Hestenes	
Varamedlem	Marte Vindspoll	Heimdalsgata 4

Valgkomiteen

Bente Frantzen	Heimdalsgata 10 A
Roy Markussen	Heimdalsgata 10 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Heimdalsgata 4
Heimdalsgata 8
Lakkegata 56

Gårds- og bruksnummer :
229 16

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), 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

2019 har vært et år hvor det er mye forskjellig som har skjedd. Her kommer det en liste over hva styret har arbeidet med i styrets periode fra våren 2019 til våren 2020.

- Epoxy
I fjor fikk vi dekket epoxy rundt alle bærende vegger og søyler i garasjeanlegget. Dette vil fungere som en beskyttelse for armeringen i de bærende konstruksjonene.
- Vannlekkasje
 - Sommeren 2019 tettet det ene avløpet i bakgården seg. Rørene som tar regnvann fra bakgården skled fra hverandre. Det tok noe tid å få feilsøkt problemet og vi hadde inn profesjonelle til å gjøre jobben. De fant ikke problemet, men styret med hjelp av andre beboere fant problemet å fikk dette fikset. Det ble en dyr affære, men etter en kreditnota fra fagfolkene og at vi fikk dekket lekkasjen på forsikring sitter vi kun igjen med egenandel på reparasjoner og utbedringer.
- Utbedringer av radiatorer
- Vi har fortsatt utbedringer av radiatorer og ventiler slik som før.
- Merking av dører og andre skilt
- Vi har fått satt opp nye skilt på dører og vegger som ved porten til garasjen og ved søppelrommet for å spesifisere regler o.l.
- Reparasjoner av hærverk:
Det har vært en del mer hærverk dette året fremfor andre år. Vi har fått vandalisert postkasser, dører og låser. Noe som naturligvis koster en del penger. Vi har anmeldt det vi kan, vi ser dessverre at noe skader har skjedd inne i borettslaget. Vi håper at beboere ikke slipper inn fremmede i tiden fremover.
- Vandalsikret samtlige dører som er eksponert
Grunnet det som har skjedd i forrige punkt har vi nå sikret flere dører og låser med ekstra vandalsikring. Dette fikk vi delvis dekket av forsikringen.
- Oppdatering av orienteringsplan
Vi har oppdatert orienteringsplanen for borettslaget som vil komme på trykk i april eller mai. Denne viser kart over bygget og handlingsplan.
- Vernerunder, HMS-runder og diverse ettersyn
Styret har gjennomført ulike rutinemessig arbeid, service og rapporter. Som f.eks. heis, vernerunde, skadedyrkontroll, o.l.
- Informasjonsrunde knytt til brann og vedlikehold
Styret har hatt en runde hos alle beboere for å gi informasjon om vedlikehold av bolig. På samme runde informerte vi om brann, brannslukkeutstyr, hvordan varsle og evakuere. Det var ikke alle som var hjemme, men vi håper at resterende er hjemme neste gang. Beboere har fått ny branninstruks og ark for gjennomføring av vedlikehold.
- Maling av oppgang og to dører
Inngangspartiene til de tre blokkene og noen vegger i trappegangen har blitt malt. Vi håper at dette faller i smak da det var en del merker og skader på veggene. Vi ser også på mulighetene etter å gjøre det samme videre oppover i de resterende etasjene.

- Oppmaling av garasje plassnummer
- Infrastruktur til EL-billadere
 - Dette har vært et langt og stort arbeid for å få gjennomført. Vi hentet inn flere ulike tilbud fra flere aktører på infrastrukturen og landet på det vi mener er det beste langsiktige alternativet. Valget er basert på type løsning, pris på infrastruktur, pris på ladeboksene og støtteordninger fra Oslo kommune, kostnader og administrasjonen rundt løpende bruk, bestillinger og betalinger.
- Ferdigstilling av sykkelboder
- Overgang til Lynet internettavtale
- Diverse:
 - administrerende arbeid knyttet økonomi
 - nøkkelbestillinger
 - opprydninger av fellesareal og teknisk rom
 - innleie av konteiner
 - gjennomgang av avtaler med diverse leverandører
 - forsikringssaker
 - uteblitt betaling av felleskostnader
 - oppdatere beboer- og ringeklokkelister
 - diverse personalsaker

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 8 127 002,-. Dette er kr 221 002,- høyere enn budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler og utleie av parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 3 976 289,-. Dette er kr 163 989,- høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 7 763 015,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 4 942 247,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 2 820 768,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 1 657 543,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 999 998,- til ordinær drift og vedlikehold, samt utbygging av el-billadere.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon og 10,5 % for vann og avløp for 2020. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt til kr 54 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimdalsgata 4 borettslag.

Lån

Heimdalsgata 4 borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Heimdalsgata 4 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heimdalsgata 4 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2019• Resultatregnskap for 2019• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2020
BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-19 16:33:24Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Heimdalsgata 4 borettslag

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 280 960	308 123	1 280 960	1 657 544
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 763 015	12 674 146	2 758 700	-587 626
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 442 239	-2 863 887	-2 866 000	-2 304 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-4 942 247	-8 761 389	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 945	-1 313	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-74 720	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		376 584	972 837	-107 300	-2 891 626
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 657 543	1 280 960	1 173 660	-1 234 082
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 122 939	1 728 849		
Kortsiktig gjeld		-465 396	-447 889		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 657 543	1 280 960		

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 789 204	4 268 733	4 201 044	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 315 585	4 322 710	3 704 956	4 428 000
Andre inntekter	3	22 213	7 627	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 127 002	8 599 070	7 906 000	4 428 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 650	-21 150	-21 300	-30 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 514	-10 464	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-127 440	-124 088	-128 000	-132 600
Konsulenthonorar	7	-9 805	-14 435	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-532 587	-122 146	-155 000	-999 998
Forsikringer		-48 042	-52 243	-54 000	-54 000
Kommunale avgifter	9	-2 961	-425	-1 000	-3 500
Kostnader sameie	20	-2 750 195	-2 695 832	-3 162 500	-3 162 500
TV-anlegg/bredbånd		-85 656	0	0	-216 828
Andre driftskostnader	10	-178 439	-116 010	-110 500	-185 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 976 289	-3 306 792	-3 812 300	-5 015 626
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 150 713	5 292 278	4 093 700	-587 626
Innbetalt andel fellesgjeld		4 942 247	8 761 389	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 092 960	14 053 667	4 093 700	-587 626
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 020	27 678	0	0
Finanskostnader	12	-1 346 965	-1 407 199	-1 335 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 329 945	-1 379 521	-1 335 000	0
ÅRSRESULTAT		7 763 015	12 674 146	2 758 700	-587 626
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 763 015	12 674 146		

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988 802 778, KUNDENR. 5625

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 20	3 165 501	3 165 501
Øremerkede bankinnskudd	21	194 256	192 311
SUM ANLEGGSMIDLER		181 684 757	181 682 812
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59 216	5 126
Kundefordringer	14	8 561	7 642
Kortsiktige fordringer	15	65 502	32 791
Driftskonto OBOS-banken		760 357	464 913
Sparekonto OBOS-banken		1 229 303	1 218 377
SUM OMLØPSMIDLER		2 122 939	1 728 849
SUM EIENDELER		183 807 696	183 411 661
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	16	96 947 138	89 184 124
SUM EGENKAPITAL		96 955 738	89 192 724
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	50 640 862	58 025 348
Borettsinnskudd	18	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		86 386 562	93 771 048
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 794	92 838
Leverandørgjeld		72 700	2 177
Påløpte renter		120 506	114 214
Påløpte avdrag		191 395	238 660
SUM KORTSIKTIG GJELD		465 396	447 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 807 696	183 411 661

Pantstillelse	19	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	20	129 710	129 710

Oslo, 05.03.2020

Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Odd Gullik Ravneberget/s/

Bjørnar Blom/s/

Natallia Sakovich/s/

Preben Ven/s/

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

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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 verdiforringelse. 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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 248 272
Fjernvarme	615 288
Kabel-tv	217 480
Garasje	66 240
Vedlikeholdsfond	59 384
Internett	42 579
Etterfakturering internett 09-19/10-19	42 330
Strøm el-bil	20 700
Eiendomsskatt	3 312
Kapitalkostnader på IN-lån	3 746 970
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	42 234
Overført til kapitalkostnader	-3 789 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 315 585

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Leie av parkeringsplass	19 013
Salg nøkler	3 200
SUM ANDRE INNTEKTER	22 213

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Personalopplæring, kurs	-1 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 650

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 200 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 514.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 805
SUM KONSULENTHONORAR	-9 805

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 961
Drift/vedlikehold VVS	-100 829
Drift/vedlikehold elektro	-3 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 833
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 931
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-169 480
Kostnader leiligheter, lokaler	-3 920
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-532 587

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 961
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 961

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 100
Container	-3 895
Driftsmateriell	-2 531
Vaktmestertjenester	-54 126
Renhold ved firmaer	-69 168
Snørydding	-16 367
Andre fremmede tjenester	-7 027
Trykksaker	-2 516
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kontorkostnader	-614
Telefon, annet	-562
Porto	-1 658
Bank- og kortgebyr	-3 320
Velferdskostnader	-3 927
Konstaterte tap	-87
Avsetning tap på fordringer	-7 642
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 439

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 146
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 871
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 998
Andre renteinntekter	5
SUM FINANSINNEKTER	17 020

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 346 965
SUM FINANSKOSTNADER	-1 346 965

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført 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 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**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	16 203
Tap på krav	-7 642
SUM KUNDEFORDRINGER	8 561

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	6 481
Honorar Brunata for 2019, tilbakebetales av sameiet i 2020	11 301
Refusjon forsikring, innbetalt i 2020	26 306
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	21 414
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	65 502

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 419 529
Egenkapital fra IN tidligere	79 946 969
Egenkapital fra IN 2019	4 942 247
Reduksjon EK fra IN	-10 361 607
SUM ANNEN EGENKAPITAL	96 947 138

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)	
Rentesatsen pr. 31.12.2019: 2,70%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2006	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 598 383
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 442 239
Nedbetalt tidligere, IN	79 946 969
Nedbetalt i år, IN	4 942 247
SUM PANTELÅN	-50 640 862

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

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-35 754 300
Nedbetalt tidligere	8 600
	-35 745 700

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	50 640 862
Påløpte avdrag	191 395
Beregnete IN-forpliktelser	74 527 609
TOTALT	161 105 566

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	178 325 000
TOTALT	178 325 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4961/5108 av sameiet Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 129 710.

Selskapets andel i sameiet vises i balansen som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Heimdalsgata 4 borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Det følger biloppstillingsplass i garasje med noen av leilighetene. Salg av biloppstillingsplass kan kun skje innad i selskapet, og melding om salg gis OBOS Eiendomsforvaltning AS, oef@obos.no.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles per e-post til 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2730693. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av 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 del 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 felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Alternativ 1: Valg av TV-løsning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I august 2020 går avtalen vi nå har med Get ut. Styret har hentet ut tilbud og valgt pakke fra RiksTV ut i fra pris og hva en får. Prisen for minste pakke ved kollektiv avtale for 3 år er 179 NOK per måned (149 NOK for en 5 års avtale) og ved individuell avtale 199 NOK per måned. Vi må da ta et valg om vi skal ha en kollektiv avtale hvor alle er med å betaler, eller en individuell avtale hvor kun de som vil ha lineær-TV kan få det.

Forslag til vedtak

Styret inngår kollektiv avtale for TV-løsning med RiksTV etter at tilbudet med Get utløper. (Dersom det blir kollektiv avtale, blir det en ny avstemning på et senere tidspunkt om det blir 3 eller 5 år)

Sak 6

Alternativ 2: Valg av TV-løsning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Stem kun på et av alternativene for TV-løsning, alternativ 1 eller alternativ 2.

Forslag til vedtak

Hver enkelt beboer, om ønskelig, inngår individuell avtale for TV-løsning med RiksTV etter at tilbudet med Get utløper.

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Henriette Sanner:

33 år. Bodd i Heimdalsgata 10 A i fjerde etasje med hunden sin Elfie i snart tre år! Jobber til daglig i kjedeledelsen i Coop Norge. Har tidligere vært styremedlem i Hagegata 10 (selveier) og styreleder i Jens Bjelkes gate 15 (borettslag) hvor hun blant annet tok initiativ og var ansvarlig for større arbeider som rehabilitering av fasade, reforhandling av forsikringer og rottesikring av kjeller. Var i samme periode også styreleder for felles bakgård i kvartalet og drift av denne. Bidrar gjerne inn i styret om beboerne ønsker dette.

Preben Ven (for 1 år):

38år gammel. Har bodd i heimdalsgata 10 A siden det var nytt. I den tiden har jeg vært litt til og fra styre med til sammen 8 år i styret. Dette har gjort meg meget kjent i byggene våre. Hvor jeg har hatt ansvaret for det tekniske. Jeg er utdannet elektriker og jobber nå som prosjektingeniør i Ventistål as. Jobben består av prosjektering av nye og gamle bygg innenfor ventilasjon, klima, varme og kjøleanlegg.

Erlend Stene:

Jeg er 46 år gammel, opprinnelig trønder og vokst opp på landet, men har funnet meg godt til rette på Grünerløkka. Har bodd i Oslo i litt over 20 år, og bodd i dette borettslaget i litt over 10 år. Jobber til vanlig i TV 2 med IT/drift. Har der vært tillitsvalgt og medlem av bedriftsgruppen i fagforeningen (NITO) gjennom noen år. Bor i Heimdalsgata 10 A.

Marte Vindspoll (vara):

Har to små barn og bor i 1. etasje i Heimdalsgata 4. Har bodd her siden 2014. Marte har vært aktiv ved sommerfesten vi har hvert år og vært med som vara i styret flere år tidligere. Har også deltatt på møter og gjort forskjellige oppgaver for styret.

Informasjon om valget

2 stykk styremedlem for 2 år

2 stykk varamedlem for 1 år

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Henriette Sanner
- Preben Ven
- Erlend Stene

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Henriette Sanner
- Preben Ven
- Erlend Stene
- Marte Vindspoll

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.