



Årsmøte 2021

Heimdalsgata 4 borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 4. mai 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Heimdalsgata 4 borettslag. Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5625>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Fastsettelse av honorarer
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Oppgradering av sykkelboder
7. Plantekasser på grøntarealer utenfor Heimdalsgata 8 og 10A

Med vennlig hilsen,

Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Odd Gullik Ravneberget

Natallia Sakovich

Henriette Sanner

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

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

Sak 3

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

Odd Gullik og Henriette Sanner er valgt.

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

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5625 - til styrerommet med revberetning.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Gullik Ravneberget	Heimdalsgata 4
Styremedlem	Natallia Sakovich	Heimdalsgata 8
Styremedlem	Henriette Sanner	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Preben Ven	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Erlend Stene	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Marte Vindspoll	Heimdalsgata 4

Valgkomiteen

Bente Frantzen	Heimdalsgata 10 A
Roy Markussen	Heimdalsgata 10 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. 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 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Heimdalsgata 4
Heimdalsgata 8
Heimdalsgata 10

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

HMS & VEDLIKEHOLD

HMS & Løpende oppgaver

Styret har i hht. til HMS plan utført kontroll av fellesområder, ryddet bort gjensatt søppel og byttet batteri på låser i henhold til vedlikeholdsplan. Styret har også gjennomført årlig brannkontroll av anlegg, samt gjennomført brannøvelse. Videre har vi utført løpende oppgaver som inkluderer oppdatering av ringeklokke lister, oppfølging av nye beboere ift registrering på Vibbo, utlevering av nøkler, håndtering av innkommende faktura, godkjenning av nye eiere og leietakere, følge opp vaktmester m.m.

Postkasse – området

Postkasse - området har vært skittent og sett rotete ut - styret har derfor vasket over postkasser, fjernet gamle klistremerker og satt på nye reklame "Nei takk" skilt. Vi har også fulgt opp alle som ikke har korrekte postkasse-skilt og bestilt opp, og fakturert, de som ikke har etterfulgt instruks om utbedring. Styret har leid inn vaktmester til å fikse en bod som har hatt innbrudd, herunder festet avrevne veggløsninger på nytt.

Vedlikehold av boddører

Styret har gitt tilbud til alle beboere med ødelagte hasper om å få disse utbedret. Flere beboere benyttet seg av dette tilbudet og vaktmester utførte arbeidet.

Bytte av garasje lamper

Mange av lampene i garasjen er byttet da de enten var svært slitt eller hadde kortsluttet og sluttet å fungere.

Radiator Problematikk.

Det var vært noen runder med radiatorer, men mye mindre enn før. Virker som dette er på bedringens vei etter flere år med mye problemer.

Beising av terrasser i 1. etasje

Styret har gått til innkjøp av beis og fulgt opp andelseiere i 1. etasje for å få de til å utføre nødvendig vedlikehold som kreves. Markterassaene i første etasje har fått vasket og beiset terrassene sine.

NYE TILTAK

Kodelås satt opp i utgang for 8A

Det har vært mye gjennomgående trafikk fra andre blokker i bakgården ut denne utgangen og styret satte derfor opp en kodelås for å kunne bruke utgangen. Dette har bedret tilstanden noe.

Oppgradert inngangene

Styret har tatt bilder, printet disse, rammet inn og montert opp bildene, samt kjøpt inn blomster til inngangspartiene.

Oppgradering utearealer

Det ble bestilt planter og planting, og styret har vannet gjennom sommeren. Det er kjøpt inn og montert sandkasse.

Fjernvarme energitiltak

Styret har i samråd med brunata installert ytterligere energimålere i teknisk rom for og kunne optimalisere energi avlesning. I tillegg har vi bedt om tilbud på mulighet for installering av avlesningsutstyr for å kunne avregne blant annet forbruk på varmtvann per andel.

Sykkelboden

Det har blitt montert lyskaster med bevegelsesdetektor for hindring av tyveri og bedre lys til bruker.

Julehilsen til alle andelseiere

Styret besluttet å gi alle beboere en hyggelig julehilsen med noe søtt på døra til jul som en hyggelig oppmerksomhet for å skape mer samhold i denne vanskelige tiden. Godteposene ble handlet inn på egenhånd, julehilsen ble skrevet og printet ut - og samlet levert ut av styret på alle sine dører.

Hentepunkt for post og leveringspunkt for Fretex etablert

Posten var i kontakt med oss for å høre om muligheten for å etablere et hentepunkt for post på vår fasade. Styret har sagt ja til dette i lys av korona og muligheten til å bidra positivt til å tilrettelegge for bedret smittevern. På samme måte har Fretex kontaktet oss for å spørre om de kunne sette opp en Fretex container utenfor hos oss. Det ble sjekket opp med vårt brannsikrings-selskap og forsikringsselskap om dette kunne ha risiko / gi avkortning på eventuelle skader som kunne oppstå om vi sa ja. Det fikk vi avkreftet og vi besluttet da å si ja. Avtalene vil bli løpende evaluert.

ADMINISTRASJON:**Oppfølging av utleieforhold**

Styret har gjennomgått og kontrollert samtlige andeler hvor det har vært mistanke om utleie hvor andelseier ikke har registrert adresse i borettslaget. Dette har blitt gjort for å hindre at ulovlig fremleie fremkommer da styret ønsker minst mulig utleie i bygget da dette som oftest fører til økt slitasje. Styret har videre gitt beskjed til flere beboere om å avslutte utleieforhold som ikke har vært søkt styret om godkjenning for.

Sjekk av motoriserte vifter i 10A

Etter å ha mottatt flere klager fra beboere i 10A om sjenerende lukt har styret sjekket kjøkkenvifter på samtlige leiligheter ved fysisk besøk. Det ble avdekket 3 andeler med motoriserte vifter som ikke er lov å bruke i vårt borettslag. Disse fikk pålegg om utskiftning og er forholdene er nå utbedret.

Migrering av nettsider

Styret har overført og strukturert all informasjon fra vår tidligere nettside til vibbo.

Sjekket ut mulighet for å opprette returpunkt for glass - og metallretur

Styret har tatt kontakt med kommunen for å høre om muligheten for å få et returpunkt (container) for glass og metall. Dessverre har vi ikke et egnet område for dette da det krever avhenting med lift.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 802 764.

Dette er kr 3 374 764 høyere enn budsjettet og skyldes at kapitalkostnader for IN-lån ikke er budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd Oslo kommune 55 301 kroner, forsikringsutbetaling ifm vannskade 62 914 kroner. Resterende j.f note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 778 575.

Dette er kr 1 237 051 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke utbetalt styrehonorar kr 200 000, og lavere kostnad til drift og vedlikehold, samt kostnader sameie på 625 420.

Differansen på kostnader sameie skyldes akonto fjernvarme som ikke lå inne i budsjettet 2020. Dette er korrigert i budsjett for 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 5 787 208 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdrag som ikke fremkommer er på kroner 2 355 594.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 2 712 774 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 3 074 434.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 522 625 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 652 625 til større vedlikehold som omfatter midler til normalt drift, kr 150 000 reparasjon av terrassen og 100.000 da det er vurdert oppgradering av sykkelbod.

Styrehonorar

I posten styrehonorar er kostnad satt til kr 0, men bokføres i sameiet.

Kostnader sameie

Er korrigert for i 2021 med akonto strøm.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien betales gjennom sameiet. Kostnaden som er budsjettert på forsikring er sikringsordning for IN-lån.

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. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Styret ser på muligheten til å nedjustere felleskostnader i løpet av 2021.

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 2020Resultatregnskap for 2020Oppstilling over endring av disponible midlerNoter 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 regnskapsskikk 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 657 544	1 280 960	1 657 544	2 180 168
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 787 208	7 763 015	-587 626	2 494 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 355 594	-2 442 239	-2 304 000	-2 510 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 712 774	-4 942 247	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 324	-1 945	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-194 891	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		522 625	376 584	-2 891 626	-15 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 180 169	1 657 543	-1 234 082	2 164 969
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 611 970	2 122 939		
Kortsiktig gjeld		-431 801	-465 396		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 180 169	1 657 543		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 339 966	3 789 204	0	3 351 084
Innkrevde felleskostnader	2	4 341 528	4 315 585	4 428 000	4 409 916
Andre inntekter	3	121 270	22 213	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 802 764	8 127 002	4 428 000	7 541 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-404	-29 650	-30 200	-404
Styre honorar	5	-4 000	-200 000	-200 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 816	-11 514	-10 500	-12 000
Forretningsfører honorar		-131 135	-127 440	-132 600	-133 500
Konsulent honorar	7	-1 168	-9 805	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-606 326	-532 587	-999 998	-652 625
Forsikringer		-49 281	-48 042	-54 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-2 601	-2 961	-3 500	-3 000
Kostnader sameie	20	-2 537 080	-2 750 195	-3 162 500	-2 566 956
TV-anlegg/bredbånd		-256 968	-85 656	-216 828	-256 968
Andre driftskostnader	10	-178 796	-178 439	-185 500	-178 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 778 575	-3 976 289	-5 015 626	-3 868 953
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 024 189	4 150 713	-587 626	3 672 047
Innbetalt andel fellesgjeld		2 712 774	4 942 247	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 736 963	9 092 960	-587 626	3 672 047
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 375	17 020	0	0
Finanskostnader	12	-985 131	-1 346 965	0	-744 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-949 756	-1 329 945	0	-744 000
ÅRSRESULTAT		5 787 208	7 763 015	-587 626	2 928 047

Overføringer:

Til annen egenkapital 5 787 208 7 763 015

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

BALANSE

Note 2020 2019



EIENDELER**ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	3 360 392	3 165 501
Øremerkede bankinnskudd	21	195 580	194 256
SUM ANLEGGSMIDLER		181 880 972	181 684 757

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		720	59 216
Kundefordringer		10 989	8 561
Forskuddsbetalte kostnader		1 843	21 414
Andre kortsiktige fordringer	14	21 366	44 088
Driftskonto OBOS-banken		1 341 829	760 357
Sparekonto OBOS-banken		1 235 223	1 229 303
SUM OMLØPSMIDLER		2 611 970	2 122 939

SUM EIENDELER		184 492 941	183 807 696
----------------------	--	--------------------	--------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	15	102 734 346	96 947 138
SUM EGENKAPITAL		102 742 946	96 955 738

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	45 572 494	50 640 862
Borettsinnskudd	17	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		81 318 194	86 386 562

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		103 990	80 794
Leverandørgjeld		25 095	72 700
Påløpte renter		64 099	120 506
Påløpte avdrag		208 929	191 395
Annen kortsiktig gjeld	18	29 688	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		431 801	465 396

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 492 941	183 807 696
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	20	217 445	207 305

Oslo, 26.03.2021
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Odd Gullik Ravneberget/s/

Natallia Sakovich/s/

Henriette Sanner/s/

Preben Ven/s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 192 312
Fjernvarme	615 144
Internett	256 968
Kabel-tv	144 552
Garasje	66 240
Vedlikeholdsfond	59 112
Strøm elbil	7 200
Kapitalkostnader på IN-lån	3 428 776
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-88 810
Overført til kapitalkostnader	-3 339 966
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 341 528

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikringsutbetaling i forbindelse med vannskade i kjeller	62 914
Tilskudd fra Oslo kommune til infrastruktur for el-bil	55 301
Salg nøkler	1 500
Salg skilt	774
Fakturert beboer for utstyr til radiator	765
Korrigeringer på reskontro	16
SUM ANDRE INNTEKTER	121 270

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-564
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	160
SUM PERSONALKOSTNADER	-404

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 4 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 816.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 168
SUM KONSULENTHONORAR	-1 168

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-106 776
Drift/vedlikehold VVS	-2 075
Drift/vedlikehold elektro	-282 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 863
Drift/vedlikehold heisanlegg	-136 211
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 288
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 403
Kostnader dugnader	-230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-606 326

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 601
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 601

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 610
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 845
Driftsmateriell	-5 366
Lyspærer og sikringer	-5 744
Vaktmestertjenester	-42 452
Renhold ved firmaer	-70 274
Snørydding	-15 360
Andre fremmede tjenester	-6 389
Kontor- og datarekvisita	-939
Trykksaker	-715
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-7 133
Porto	-1 471
Bank- og kortgebyr	-3 328
Velferdskostnader	-4 671
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 796

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	729
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 244
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 864
Andre renteinntekter	24 538
SUM FINANSINNEKTER	35 375

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-984 372
Renter på leverandørgjeld	-553
Andre rentekostnader	-206
SUM FINANSKOSTNADER	-985 131

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	7 881
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 184
Honorar Brunata for 2019, tilbakebetales av sameiet i 2021	11 301
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 366

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	30 106 825
Egenkapital fra IN tidligere	84 889 216
Egenkapital fra IN 2020	2 712 774
Reduksjon EK fra IN	-14 974 469
SUM ANNEN EGENKAPITAL	102 734 346

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)	
Renter 31.12.20: 1,60%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2006	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 040 622
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 355 594
Nedbetalt tidligere, IN	84 889 216
Nedbetalt i år, IN	2 712 774
SUM PANTELÅN	-45 572 494

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 2017.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-29 688
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 688

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	45 572 494
Påløpte avdrag	208 929
Beregnete IN-forpliktelser	72 627 521
TOTALT	154 154 644

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 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 Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i eierseksjonssameiet. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i eierseksjonssameiet og utgjør kr 217 445.

Selskapets andel i eierseksjonssameiet 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 BANKINNSKULD**

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

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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 Rene bygårder AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene trapper AS for trappevask.

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 Eiendomsforvaltning 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 Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Odd Gullik Ravneberget

Ved valg av ny styreformann i Heimdalsgata 4 Borettslag i perioden 2021-2023 stiller jeg meg villig til å påta meg gjenvalg. Jeg har sammen med resten av styret løst og påtatt oss små og store omfattende strukturelle og økonomiske disposisjoner for å bevare og utvikle borettslaget økonomiske verdier og generelle fremtidsutsikter. Det er prosesser som foregår og som kommer til å bidra til å bedre bo relasjonene ytterligere. Jeg anse det viktig å få kontinuitet i dette arbeidet.

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Natallia Sakovich

Natallia har vart styremedlem i 2 år og hadde hovedansvaret for økonomi og fakturabehandling; aktivt deltatt på prosjekter med forhandlinger av avtaler for bl.a. el-bil lading, kabel TV.

Preben Ven

Velges for 1 år. Litt om Preben:

Preben Ven har bodd her siden bygget var nytt. Har sittet i styre flere år hvor hovedansvaret har vært teknisk vedlikehold. Jobber som prosjektleder i ventistål hvor jeg jobber med ventilasjon, byggautomasjon og rørtekniske installasjoner. Utdannet innen elektro.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Erlend Stene

Marte Vindspoll

Oppgradering av sykkelboder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår å sette opp nye sykkelstativ, samt asfaltere bakken og sette opp stålsikring mot gate for å forhindre nye forsøk på å sage seg inn fra utsiden av bygget. Styret vil også se på mulighet til å søke støtte til dette fra kommunen da det finnes ordninger for å søke om midler til miljøvennlige tiltak.

Forslag til vedtak

Styret kan utføre foreslåtte utbedringer med en investeringsramme på inntil 300 000,-

Plantekasser på grøntarealer utenfor Heimdalsgata 8 og 10A

Forslag fremmet av: Bente Frantzen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å få til litt liv i bakgården - et prosjekt å samle oss rundt. Forslag er at vi tar en del av plenen mellom 10A 8, og lager plantekasser. Gjerne i råjern, det blir pent når det rustet. Plantene må være enkle å stelle og være ting som hele borettslaget kan høste av, slik som urter, jordbær, grønnsaker. Dette vil gi liv til bakgården, og kan gjøre at folk får en grunn til å møtes, når det skal plantes, vannes, lukes og høstes. Beboer som har spilt inn forslaget melder at hun kan bli med i en hagekomite som kan ha hovedansvaret for drift. Se vedlagte oversikt over kostnader på ca. 12.000,-

Styrets innstilling

Styret er positive til tanken, men vil ikke anbefale å gjøre dette av hensyn til andelseiere som har leilighet i 1. etasje og markterasse rett ut mot dette tiltenkte området.

Forslag til vedtak

Plantekasser plantes på grøntarealene i indre bygård innenfor gitt kostnadsramme og det opprettes en hagekomite med Bente Franzen som ansvarlig.

Vedlegg

1. Prisoverslag plantekasser.pdf

Prisoverslag plante kasser

Hei,

Nå har jeg bare tatt det første og beste jeg har funnet på nettet. Med litt grundigere leting er jeg sikker på at det kan bli billigere.

Det peneste er å bruke cortenstål – det tenker jeg passer fint inn i miljøet i bakgården. Dekorativt samtidig som den er en nyttig plante kasse.

Jeg tenkte at det beste er å plassere disse langs kantsteinene (på plenen) mellom 8 og 10A,

Blir dette bra kan man jo og ha det mellom 4 og 8. men teste det ut om det fungerer før dette vurderes.

I tillegg til kasser trenger man jord. Og frø/planter.

Prisoverslaget blir ca slik:

5 Plante kasser a 1849,-	9245
10 blomsterjord 40l a 80,-	800,-
Frø og planter ca	1000,-
Utstyr til planting ca	600,-
Totaltca	NOK 11 645,- (kan jo runde dette opp til 15 eller 20)



Plantekasse Cortenstål 120*80*40 cm

Stave

1.849,-

Legg i handlekurv

Delbetal dette produktet over 12 måneder for 216 kr/mnd

Total kredittkjøpspris 2 588 kr, eff. rente 92,17%

Klarna.

[Les mer](#)



Felleskjøpet Plantejord 40 Itr



FKnr.: 50262940 | Leverandørens varenr.: 180860

- For potter, bed og drivhus
- Næringsrik jordblanding
- Består av torv og kalk
- Med mineral og naturgjødsel

79,90

(63,92 ekskl. mva)



10 stk Planteklare
jordbærplanter – Korona

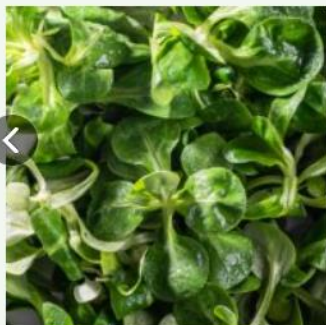
— Kan bestilles

290 kr

Kjøp

Økologiske frø

Vi anbefaler



Vårsalat (Valerianella
locusta) – Økologiske frø

59,00 kr

Kjøp



Chili 'Wieser milder' – pakke
å 25 frø (Økologisk)

~~89,00 kr~~

44,50 kr

Kjøp



Polkabete 'Chioggia' – pakke
å 5 gram (Økologisk)

89,00 kr

Kjøp

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.