



Årsmøte 2023

Heimdalsgata 4 borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 5. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Heimdalsgata 4 borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. mai kl. 18:00 og lukker 5. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5625>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjonsmøte i forkant av avstemning

Styret avholder informasjonsmøte i forkant av digital avstemning 02/05 kl 18:00-20:00 på Vahl skole. Adressen er Herslebs gate 26.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Heimdalsgata 4 borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mehmet Zeki Kavas og Ivar Nyhaug er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

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.

Vedlegg

1. 5625 - Årsrapport borettslaget -22.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 4000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 4000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

I år står følgende verv på valg: Styreformann, 3 styremedlemmer 2 vara og 2 kandidater til valgkomiteen.

Styret:

Består av fire personer, som møtes ca. en gang i måneden.

Styrets oppgaver:

- Forvalter din viktigste investering – din egen bolig.
- Har bl.a. fullmakt til å foreta nødvendige investeringer, styre ordensregler, regulere husleie.
- Er støttet av forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning, som bl.a. tar seg av regnskapsførsel og praktisk forvaltning

Som styremedlem vil du:

- Ta del i økonomistyring og drift av en bygningsmasse på flere hundre millioner kroner
- Tilegne deg kunnskap om styrearbeid og eiendomsforvaltning.
- Gjøre en innsats som blir satt pris på av de rundt deg.
- Få en referanse på din CV som arbeidsgivere verdsetter.
- Motta godtgjørelse for ditt verv.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Ideelt bør styrets medlemmer ha litt kunnskap om økonomi, HMS og teknisk vedlikehold, men dette er ikke et krav. Som varamedlem vil du bli holdt orientert om styrets arbeid slik at du kan trå inn i styret ved behov.

Husk at det er dine verdier styret forvalter. Ved å delta aktivt i styret kan du påse at dine verdier forvaltes på en forsvarlig måte som kan gi deg merverdi ved en framtidig avhending av boligen. Med ditt bidrag vil du derfor være delaktig for at boligverdien øker.

Innstilling

Kandidater presenterer seg selv under informasjonsmøte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Gullik Ravneberget

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erling Kollandsrud Nilsen
Kort om Erling: jeg er i dag partner i et venture fond. Har tidligere 7 års erfaring fra finans. Sitter i dag i 3 ulike styrer (Venture fondet, et tech selskap og i Gabriel sik barnehage). I styret her kan jeg hovedsakelig bidra med generell governance og økonomi. Ikke handy på noen som helst måte, så skal ting fikses etc. vil jeg bruke aktører vi har avtaler med.
- Gediminas Kananavicius
Gediminas Kananavicius har bodd i Heimdalsgata 4 Borettslag siden 2010.

Han jobber som prosjektleder og har mye erfaring innen byggesektorer som renovering og ny bygg. Erfaringen vil hjelpe innen oppgaver som økonomi, HMS og teknisk vedlikehold for Heimdalsgata 4 Borettslag.

- Liv A. Ødegaard
Liv Amalie Ødegaard er 28 år uten barn og bor i H8 602.
Kort om Liv Amalie sin bakgrunn; har tidligere jobbet som selger og har fagbrev innen salg og service. Etter dette har jeg tatt utdanning som sykepleier og jobber nå som sykepleier ved Ullevål sykehus.

Jeg og forloveden min flyttet inn i Heimdalsgata 8 i juni 2021 og trives godt med å bo her. Jeg tenker at min bakgrunn kan være relevant innen HMS, og videre er min

motivasjon for å melde meg til styret å være med på å forvalte og bidra med innspill for fellesskapets beste. Jeg har dessverre ikke erfaring med lignende verv fra tidligere, men er interessert og motivert for å gjøre en god jobb og lære underveis.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Inge Sletten**
Hei, jeg er 70 år, bakgrunn fra elektro, samboer med Anita Saltermark . Har bodd her siden dag 1. Har feriebolig i Hellas som jeg bruker vår og høst. Godt humør og utadvendt
- **Gamze Gursel**
Gamze er 31 år og har bodd i borettslaget (H10) i omtrent 2 år. Hun er utdannet pedagogisk-psykologisk rådgiver og jobber ved Nasjonalt senter for flerkulturell opplæring ved Oslomet. Hun har tidligere erfaring med styrearbeid gjennom styreverv i Møllehjulet borettslag og som styremedlem i Heimdalsgata 4 borettslag. I styret har Gamze hatt diverse HMS ansvar, samt fulgt opp forsikringsaker, e-post, vibbo, bestilling av nøkkelbrikker etc. Grunnet personlige årsaker stiller ikke Gamze til gjenvalg som styremedlem, men ønsker å være tilgjengelig for og bistå nye styremedlemmer.
- **Hilde Martinsen**
- **Ivar Nyhaug**
Nåværende styremedlem, pensjonert ingeniør.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- **Gamze Gursel**
Gamze er 31 år og har bodd i borettslaget (H10) i omtrent 2 år. Hun er utdannet pedagogisk-psykologisk rådgiver og jobber ved Nasjonalt senter for flerkulturell opplæring ved Oslomet. Hun har tidligere erfaring med styrearbeid gjennom styreverv i Møllehjulet borettslag og som styremedlem i Heimdalsgata 4 borettslag. I styret har Gamze hatt diverse HMS ansvar, samt fulgt opp forsikringsaker, e-post, vibbo, bestilling av nøkkelbrikker etc. Grunnet personlige årsaker stiller ikke Gamze til gjenvalg som styremedlem, men ønsker å være tilgjengelig for og bistå nye styremedlemmer.
 - **Ivar Nyhaug**
Nåværende styremedlem, pensjonert ingeniør.
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Gullik Ravneberget	Heimdalsgata 4
Styremedlem	Gamze Gursel	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Ivar Nyhaug	Heimdalsgata 8
Styremedlem	Natallia Sakovich	Heimdalsgata 8
Varamedlem	Bente Frantzen	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Erlend Stene	Heimdalsgata 10 A

Valgkomiteen Styret har fungert som valgkomite i 2022

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har hjemmekontor i borettslaget med tilfeldig kontortid.

Styret kan kontaktes på telefon og e-post: styret@h4b.no

Se Heimdalsgata 4 borettslags hjemmeside på www.h4b.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via www.Vibbo.no.

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.

Utvalg/komiteer

Valgkomiteen: valgkomite@h4b.no

Festkomiteen: festkomite@h4b.no

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

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.

Heimdalsgata 4 borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2022/2023

Omfattende rørleggerarbeid med montering av vannmålere og utskifting av

- reguleringsventiler for radiatorsystemet.
- Utskifting av radiatorer og ventiler, samt koblinger og lekkasjer.
- Skiftet ut de fleste utelamper på svalganger med sensorstyret led belysning.
- Skifter fortløpende intern belysning i fellesområdene med sensorstyrt led belysning.
- Arbeidet med deaktivering av nøkkelbrikker på avveie fortsetter.
- Noen elektroniske låser på dører til garasje og fellesområder skiftet.
- Reparert låselepper på boder etter innbrudd og skadeverk.
- Arbeidsoppgavene til vaktmester er gjennomgått og tilpasset dagens situasjon.
- Det er inngått ny serviceavtale med heisfirma KONE AS
- Det er bestilt vedlikeholdsarbeider på heisene.
- Det er inngått ny avtale om årlig ettersyn av ventilasjons systemet i H10
- Det er inngått ny avtale om vedlikehold og ettersyn av garasjeporten.
- Det er inngått ny avtale for overvåkingssystemet og nødvendige oppdateringer er foretatt
- Arrangert sommerfest
- Bestilling av konteiner
- Gjennomgang av kostnader og inntekter med OBOS for å forbedre utgiftsfordeling mellom
- borettslaget og sameiet
- Oppfølging med Lynet internett etter ustabilitet og problemer i hele borettslaget
- Oppfølging av diverse forsikringssaker
- Bestilt forbudtskilting for lufting av husdyr på gressplenen
- Oppfølging av postkasseskilter
- Oppfølging av innbrudd og innbruddsforsøk
- Oppfølging av klager etter diverse støy
- Bistand med lufting av radiatorer og utlån av radiatornøkkel
- Behandling av søknader for overlating og oppfølging av utleide leiligheter
- Svare på henvendelser fra meglere som selger diverse leiligheter i borettslaget
- Sendt ut sjekklister for HMS og vedlikehold
- Fakturabehandling
- Undersøkelser av tilskuddsordningen til solceller på tak (Oslo kommune)
- Oppgradering av sykkelboder
- Kommunikasjon og svar på henvendelser fra beboere (Vibbo, e-post og telefon)
- Videreføring av arbeid knyttet til fordeling av oppvarmingskostnader
- Innhenting av tilbud for ladestasjon til el-bil
- Oppstart og gjennomføring av vannmålere i regi av Smartly
- Rekrutteringsarbeid til generalforsamling

Fremtidige planer:

Det foregår en større lovpålagt vedlikeholdt av heiser, ferdigstilles installasjon av vannmålere, planlagt utskifting av garasjeporten. I tillegg pga omfordeling av kostnader mellom borettslaget og sameie som har tredd i kraft 01.03 skal styret sammen med OBOS se på resultater i budsjettet for 2023 i mai-juni og se om det er behov for justering av felleskostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetteringsfeil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetteringsfeil for posten «kostander til sameie». Videre var kostnader til drift og vedlikehold av heiser samt rørleggertjenester høyere enn hva som ble hensyntatt ved budsjettering.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentehevinger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 80.000. Reduksjonen av postens størrelse skyldes omfordeling av kostnader til sameiet. Således er det forventet at posten «kostnader sameie» vil øke.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Heimdalsgata 4 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heimdalsgata 4 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap for 2022• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 956 493	2 180 168	1 956 493	1 155 107
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 864 012	7 685 176	2 036 841	1 796 738
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 069 186	-2 357 630	-2 378 000	-1 774 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 485 906	-5 535 590	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-14 249	-237 891	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-96 056	222 259	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-801 385	-223 675	-341 159	22 738
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 155 107	1 956 493	1 615 334	1 177 845

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 691 456	2 319 694
Kortsiktig gjeld	-536 349	-363 201
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 155 107	1 956 493

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 031 750	3 052 937	3 023 172	3 151 992
Innkrevde felleskostnader	2	3 447 708	3 992 796	2 824 828	3 635 008
Andre inntekter	3	7 960	5 244	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 487 418	7 050 977	5 848 000	6 787 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-564	-28 200	-564	-564
Styrehonorar	5	-4 000	-200 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-10 472	-11 150	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-138 785	-134 873	-138 783	-152 661
Konsulenthonorar	7	-27 786	-16 979	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 001 167	-551 573	-552 500	-80 000
Forsikringer		-37 137	-44 155	-50 000	-50 000
Kommunale avgifter	9	-12 105	-4 074	-5 000	-12 105
Kostnader sameie	19	-2 470 867	-2 801 521	-1 951 812	-2 942 964
TV-anlegg/bredbånd		-256 968	-256 968	-260 000	-256 968
Andre driftskostnader	10	-210 853	-176 361	-192 500	-94 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 170 704	-4 225 852	-3 182 159	-3 620 262
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		2 316 714	2 825 125	2 665 841	3 166 738
Innbetalt andel fellesgjeld		1 485 906	5 535 590	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 802 620	8 360 715	2 665 841	3 166 738
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 161	19 769	0	0
Finanskostnader	12	-962 769	-695 307	-629 000	-1 370 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-938 608	-675 538	-629 000	-1 370 000
ÅRSRESULTAT		2 864 012	7 685 176	2 036 841	1 796 738

Overføringer:

Til annen egenkapital 2 864 012 7 685 176

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	3 234 188	3 138 133
Øremerkede bankinnskudd	20	447 720	433 471
SUM ANLEGGSMIDLER		182 006 908	181 896 604
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 729	5 115
Forskuddsbetalte kostnader		0	887
Andre kortsiktige fordringer	14	14 456	8 223
Driftskonto OBOS-banken		637 335	1 067 571
Sparekonto OBOS-banken		1 032 937	1 237 899
SUM OMLØPSMIDLER		1 691 456	2 319 694
SUM EIENDELER		183 698 365	184 216 298
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	15	113 283 534	110 419 522
SUM EGENKAPITAL		113 292 134	110 428 122
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	34 124 182	37 679 274
Borettsinnskudd	17	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		69 869 882	73 424 974
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		140 904	88 754
Leverandørgjeld		126 504	35 931
Påløpte renter		121 153	60 574
Påløpte avdrag		147 788	177 942
SUM KORTSIKTIG GJELD		536 349	363 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		183 698 365	184 216 298

Pantstillelse	18	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	19	229 158	363 239

Oslo, 24.03.2023

Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Odd Gullik Ravneberget /s/

Gamze Gursel /s/

Ivar Nyhaug /s/

Natallia Sakovich /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.

INTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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 andelseierne 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	2 442 048
Fjernvarme	607 668
Internett	256 968
Garasje	66 240
Vedlikeholdsfond	59 112
Eiendomsskatt	12 072
Strøm elbil	3 600
Kapitalkostnader på IN-lån	2 850 303
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	181 447
Overført til kapitalkostnader	-3 031 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 447 708

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Radiatortermostat	350
Kodebrikke	1 200
Nøkler	6 410
SUM ANDRE INNTEKTER	7 960

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-564
SUM PERSONALKOSTNADER	-564

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 2021/2022, og er på kr 4 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og transport for kr 7 684, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 472.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 474
SUM KONSULENTHONORAR	-27 786

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-110 047
Drift/vedlikehold VVS	-407 979
Drift/vedlikehold elektro	-67 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-159 108
Drift/vedlikehold heisanlegg	-143 677
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 910
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 761
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 392
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 001 167

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 105
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-12 105

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 737
Telefon-/kontormaskiner	-3 990
Driftsmateriell	-1 896
Lyspærer og sikringer	-9 261
Vaktmestertjenester	-48 181
Renhold ved firmaer	-75 270
Snørydding	-23 161
Andre fremmede tjenester	-18 066
Trykksaker	-905
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 684
Andre kontorkostnader	-2 892
Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-3 254
Velferdskostnader	-12 327
Innbetalt på tidligere tapsføringer	3 131
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 853

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 805
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 435
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 305
Andre renteinntekter	5 616
SUM FINANSINTEKTER	24 161

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-962 564
Andre rentekostnader	-205
SUM FINANSKOSTNADER	-962 769

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	11 378
Refusjon fra Lampegiganten, innbetalt 2023	3 078
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 456

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	45 939 703
Egenkapital fra IN tidligere	93 137 580
Egenkapital fra IN 2022	1 485 906
Reduksjon EK fra IN	-27 279 655
SUM ANNEN EGENKAPITAL	113 283 534

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**PANTELÅN**

Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12.2022: 4,04%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2006	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 753 846
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 069 186
Nedbetalt tidligere, IN	93 137 580
Nedbetalt i år, IN	1 485 906
	-34 124 182
SUM PANTELÅN	-34 124 182

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	34 124 182
Påløpte avdrag	147 788
Beregnete IN-forpliktelser	67 343 831
TOTALT	137 361 501

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	178 325 000
TOTALT	178 325 000

NOTE: 19**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 229 158.

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: 20**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 9436731. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) 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. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.05.23

Selskapsnummer: 5625 **Selskapsnavn:** Heimdalsgata 4 borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mehmet Zeki Kavas og Ivar Nyhaug er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 4000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Odd Gullik Ravneberget

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Erling Kollandsrud Nilsen

Gediminas Kananavicius

Liv A. Ødegaard

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Inge Sletten

Gamze Gursel

Hilde Martinsen

Ivar Nyhaug

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Gamze Gursel

Ivar Nyhaug

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.