



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 544 581
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 763 355	2 762 220
Sum inntekter		2 763 355	2 762 220
Kostnader			
Lønnskostnad		4 564	4 564
Annen driftskostnad		2 455 487	2 312 576
Sum kostnader		2 460 051	2 317 140
Driftsresultat		303 304	445 080
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 959	16 066
Sum finansinntekter		17 959	16 066
Annen finanskostnad			73
Sum finanskostnader		0	73
Netto finans		17 959	15 993
Ordinært resultat før skattekostnad		321 264	461 073
Ordinært resultat etter skattekostnad		321 264	461 073
Årsresultat		321 264	461 073
Totalresultat		321 264	461 073
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		321 264	461 073
Sum overføringer og disponeringer		321 264	461 073



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		380 258	317 830
Sum fordringer		380 258	317 830
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 133 146	2 841 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 133 146	2 841 991
Sum omløpsmidler		3 513 405	3 159 821
SUM EIENDELER		3 513 405	3 159 821

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 182 364	2 861 100
Sum opptjent egenkapital		3 182 364	2 861 100
Sum egenkapital		3 182 364	2 861 100
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		278 423	229 000
Annen kortsiktig gjeld		52 618	69 721
Sum kortsiktig gjeld		331 041	298 721
Sum gjeld		331 041	298 721
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 513 405	3 159 821



Til seksjonseierne i Heimdalsgata 4 Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 23.april 2018 kl. 19:00 hos OBOS Eiendomsforvaltning.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Heimdalsgata 4 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Heimdalsgata 4 Sameie
avholdes mandag 23.april 2018 kl. 19:00 hos OBOS Eiendomsforvaltning,
Hammersborg Torg 1, Sal 3.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ARSRAPPORT FOR 2017

3. ARSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 21.03.2018
Styret i Heimdalsgata 4 Sameie

Roy Markussen /s/ Bente Frantzen /s/ Tore Hartmann /s/ Preben Ven /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roy Markussen	2017-2019
Styremedlem	Bente Frantzen	2016-2018
Styremedlem	Tore Hartmann	2017-2018
Styremedlem	Preben Ven	2017-2019
Varamedlem	Hilde Martinsen	2017-2018
Varamedlem	Marte Vindspoll	2017-2018

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

Generelle opplysninger om Heimdalsgata 4 Sameie

Sameiet består av 3 seksjoner.

Heimdalsgata 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990544581, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Heimdalsgata 4

Gårds- og bruksnummer :
229 16

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Heimdalsgata 4 Sameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Vi har hatt 11 styremøter.

Radiatorer

Det har vært mye jobbing med denne utfordringen. Vi har vært rundt i to av byggene og kartlagt alle leilighetene, utifra det er det byttet om noen retninger som vannet går. Ellers følges det opp der det oppstår problemer i enkelt leiligheter.

Stopp tagging

Vi har hatt flere runder med slike saker.

Postkasseskilt

Vi jobber for at alle skal ha postkasseskiltene som er bestemt. Det ser ikke veldig pent ut om alle har litt forskjellig og noen har lapper, klistremerker eller lignende. Saken er en gjenganger da beboerne ikke tar til seg den tilbakemelding styret kommer med.

Ladning til EL-Bil

Vi har laget et opplegg for dette. Det har vært flere nye monteringer det siste året.

Bot ved parkering

Vi har hengt nye plakater i forhold til å parkere ulovlig i garasjen. Vi ser etter at dette har blitt gjort er det langt mindre ulovlig parkering.

Nøkkelbrikker

Det bestilles nøkkelbrikker jevnt gjennom året av beboerne, dette håndterer styret.

Brannalarm og system for brannalarm.

Status meddeles på generalforsamlingen.

Garasjeport

Denne ble ødelagt i fjor sommer. Det tok det ca en uke å få denne reparert. I denne perioden valgte vi å ha vaktelskap som passet på garasjen på nattetid for å unngå at uvedkommende kom ned. Dette fungerte bra, men det var en dyr løsning.

Mail og telefoner

Det er mange telefoner og mailer fra beboere som besvares daglig.

Møte med GET

Hatt møte med de for å se om vi kunne reforhandle avtalen, dette var ikke mulig for å få til en god løsning (dagens avtale går til 2020). Vi har også vært i dialog med andre leverandører, men vi er som sagt bundet av avtale med GET.

Klager

Behandlet klager på andre beboere som har skapt en del støy. Vi har vært og snakket med dem samt skrevet brev.

Omprogrammering av garasjeport åpner.

Det har vært omprogrammering av garasjeport åpner slik at vi er 100 % sikre at det ikke var noen åpner på avveie.



Radonmåling.

Gjennført radonmåling med godkjent resultat.

Vaktmester og renholdsbyrå.

Ny avtale på disse tjenestene som gjør at borettslaget sparer et betydelig beløp.

Vedlikeholds nøkkel

Denne er gjennomgått, og vi setter inn de tiltak som er anbefalt.

Lekkasje i garasje.

Det er oppdaget en lekkasje i garasjen ned til en bod under, dette er under utbedring.

Søppelrom

Når det gjelder søppelrom hensettes det fortsatt en del søppel. Styret ber de som setter det der om å fjerne det. Dette fungerer stort sett, ellers blir dette kjørt bort mot at beboer betaler et gebyr pluss bortkjøring.

Kjellerboder

Styret har måtte rydde opp å kjøre bort søppel selv for å spare kostnader.

Brannalarm og system for brannalarm.

Systemet er gjennomgått og funksjonsdyktig.

Fest-bråk og andre uønskede hendelser

Styret har fått meldinger om fest-bråk. Dette har vært i nattetimene og er svært uønskede hendelser. Når det gjelder fest-bråk oppfordres de som blir plaget til i første omgang å ta det med den/de som lager støyen. Styret har tatt kontakt med et par boenheter for å be disse respektere husordensreglene. Dersom saker ikke roer seg kan sanksjoner som beskrevet i husordensreglene tas i bruk.

Uteområder

Vi har tatt initiativ til en opprensning i bakhagen. Vi håper at samarbeidet med de øvrige borettslagene i kvartalet vil fortsatt gi et godt bomiljø



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 2 763 355. Dette er som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 2 460 051.

Dette er kr 1 092 349 lavere enn budsjettert og skyldes at sameiet hadde budsjettert for større vedlikeholdsarbeider som ikke har blitt gjennomført.

Resultat

Årets resultat på kr 321 264 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 3 182 364.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til reparasjon av radiatorer og kr 250 000 til reparasjon av innsig av vann i garasjen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med kr 1 400. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heimdalsgata 4 Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på 30 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.2018. Kategori TV økes med 3% fra 01.01.2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 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 konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 sameiets 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 avviklet.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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 selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 22. mars 2018
BDO AS

**5626 - HEIMDALSGATA 4 SAMEIE****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 762 220	2 762 220	2 762 000	2 226 000
Andre inntekter	3	1 135	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 763 355	2 762 220	2 762 000	2 226 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-564	-564	-600	-600
Styrehonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-7 870	-7 625	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-27 268	-26 543	-27 500	-28 000
Konsulenthonorar	7	-185 363	-1 250	-3 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-199 819	-303 663	-1 587 000	-1 027 000
Forsikringer		-88 622	-98 981	-74 000	-90 000
Festeavgift		-743 006	-767 476	-680 000	-680 000
Kommunale avgifter	9	-598 409	-594 317	-612 000	-643 000
Energi/fyring		-141 176	-124 917	-150 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-212 964	-205 368	-212 000	-218 300
Andre driftskostnader	10	-250 992	-182 437	-195 300	-218 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 460 051	-2 317 140	-3 552 400	-3 072 900
DRIFTSRESULTAT		303 304	445 080	-790 400	-846 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 959	16 066	0	0
Finanskostnader		0	-73	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 959	15 993	0	0
ÅRSRESULTAT		321 264	461 073	-790 400	-846 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		321 264	461 073		



5626 - HEIMDALSGATA 4 SAMEIE

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		126	54
Kortsiktige fordringer	12	380 132	317 776
Driftskonto OBOS-banken		460 461	336 198
Sparekonto OBOS-banken		2 672 685	2 505 793
SUM OMLØPSMIDLER		3 513 405	3 159 821
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 513 405	3 159 821
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 182 364	2 861 100
SUM EGENKAPITAL		3 182 364	2 861 100
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 135
Leverandørgjeld		278 423	229 000
Energiavregning	13	52 618	68 586
SUM KORTSIKTIG GJELD		331 041	298 721
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 513 405	3 159 821
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2018,
STYRET I HEIMDALSGATA 4 SAMEIE

Roy Markussen /s/

Bente Frantzen /s/

Tore Hartmann /s/

Preben Ven /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	66 240
Festeavgift	674 172
Felleskostnader	1 810 212
TV	211 596
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 762 220

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	1 135
SUM ANDRE INNTEKTER	1 135

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 2016/2017, og er på kr 4 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 870.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 406
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 523
Vedlikeholsnøkkel utarbeidet av OBOS Prosjekt	-163 434
SUM KONSULENTHONORAR	-185 363

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 193
Drift/vedlikehold VVS	-28 704
Drift/vedlikehold elektro	-88 063
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 309
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-199 819

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-304 817
Renovasjonsavgift	-293 592
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-598 409

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

Container	-1 000
Verktøy og redskaper	-2 192
Driftsmateriell	-1 847
Lyspærer og sikringer	-34 575
Vaktmestertjenester	-137 866
Vakthold	-29 936
Renhold ved firmaer	-579
Andre fremmede tjenester	-33 637
Kontor- og datarekvisita	-1 053
Trykksaker	-161
Andre kontorkostnader	-4 287
Porto	-1 744
Bank- og kortgebyr	-2 115
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-250 992

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	844
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 892
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	223
SUM FINANSINNTEKTER	17 959

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	380 132
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	380 132

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-633 938
----------------------------------	----------

SUM INNTEKTER	-633 938
----------------------	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon	10 652
----------------	--------

Fjernvarme	570 668
------------	---------

SUM KOSTNADER	581 320
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-52 618
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Orientering om sameiets drift

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 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS.

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

Forsikring

Sameiets 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

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