



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: 24.04.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 762 220	3 328 926
Sum inntekter		2 762 220	3 328 926
Kostnader			
Lønnskostnad		4 564	4 564
Annen driftskostnad		2 312 576	2 283 785
Sum kostnader		2 317 140	2 288 349
Driftsresultat		445 080	1 040 577
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 066	13 760
Sum finansinntekter		16 066	13 760
Annen finanskostnad		73	
Sum finanskostnader		73	0
Netto finans		15 993	13 760
Ordinært resultat før skattekostnad		461 073	1 054 337
Ordinært resultat etter skattekostnad		461 073	1 054 337
Årsresultat		461 073	1 054 337
Totalresultat		461 073	1 054 337
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		461 073	1 054 337
Sum overføringer og disponeringer		461 073	1 054 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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		317 830	325 125
Sum fordringer		317 830	325 125
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 841 991	2 199 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 841 991	2 199 536
Sum omløpsmidler		3 159 821	2 524 661
SUM EIENDELER		3 159 821	2 524 661

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 861 100	2 400 027
Sum opptjent egenkapital		2 861 100	2 400 027
Sum egenkapital		2 861 100	2 400 027
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		229 000	103 087
Annen kortsiktig gjeld		69 721	21 546
Sum kortsiktig gjeld		298 721	124 633
Sum gjeld		298 721	124 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 159 821	2 524 661



Til seksjonseierne i Heimdalsgata 4 Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. 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 sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Heimdalsgata 4 Sameie
avholdes mandag 24.april 2017 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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret – Fjernvarme og avtrekk i ovnsventilator. Gjennomføring av innregulering og skifte av ventiler.
 - B) Fra styret – Sak mot PEAB.
 - C) Fra styret – Presisering av vedtekter, parkeringsplasser.
 - D) Fra styret – Postkasseskilt.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 27.03.2017
Styret i Heimdalsgata 4 Sameie

Snorre Emil Jenssen /s/ Bente Frantzen /s/ Tore Hartmann /s/ Arne Kleiven /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Snorre Emil Jenssen	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Bente Frantzen	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Tore Hartmann	Heimdalsgata 10 A
Styremedlem	Arne Kleiven	Gamleveien 7
Varamedlem	Håkon Jor Lorange	Heimdalsgata 10 A
Varamedlem	Marte Vindspoll	Heimdalsgata 4

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 2 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 2 styremøter i sameiet. Sameiets arbeid er imidlertid også ivaretatt og gjennomført i regi av borettslaget da borettslaget har stort sett identisk arbeidsfelt.

Radiatorer

Fra oppsummering for 2015: Radiatorer har vært et problembarn siden bygget var nytt. Det har vært mye arbeid med dette anlegget med stor arbeidsbelastning for de ulike styrene, men det er fortsatt noen utfordringer. Det kan virke som om byggherre og entreprenør med flid har trenert saken slik at de kunne slippe unna disse kostnadene. For 2016 undersøker styret nå hvordan vi kan få løst problemene uten for store kostnader og eventuelt få krevet saken løst fra entreprenør/utbygger via rettslige skritt. Jobben er ganske omfattende og vil kreve koordinering av nøkler eller at andelseier er tilstede når arbeid vil bli gjennomført i alle leiligheter samtidig som at varmeanlegget ikke er i normal drift. Dette arbeidet vil da bli utført i den varme årstid. Saken vil bli tatt opp når tiden er der.

Stopp tagging

Vi har hatt nye runder med slike saker der taggingen er fjernet.

Individuell måling av varme på radiatorene

Sameiet vedtok på generalforsamling i 2014 å innføre individuell måling av forbruk radiatorer. Dette ble montert opp i november 2014, og etter flere problemer med radiatorer (se egen sak ovenfor) ble regnskapet tatt i bruk fra november 2015. Regnskapet er nå under bearbeiding for kalenderåret 2016 for avregning av underforbruk/overforbruk.

Sameie-møte

Det ble ikke avholdt Sameie-møte i 2016.

Overvåkning / ITV

Overvåkning / ITV mener vi er viktig å ha i garasje og søplerom. Vi har fått installert overvåkingskameraer (leid av NOKAS). Det var flere innbrudd i garasjen vår som er anmeldt til politiet. Sakene har ikke blir prioritert av politiet. Vi har innklaget denne saken til riksadvokaten uten at noe mer er blitt gjort.

Det ble derfor skiftet ut låssystem på fellesarealene flere andelseiere benytter. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke lenger er bundet av bruk av systemnøkkel som sameiet/borettslag har benyttet. Dette vil gjøre det billigere å få laget nøkler/låser i egen andel.

Søppelrom

Når det gjelder søppelrom hensettes det fortsatt en del søppel som styret har kjørt bort selv for å spare kostnader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 2 762 220.
Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 2 317 140.
Det er et større avvik fra budsjettet på posten drift og vedlikehold som skyldes høyere kostnader knyttet til drift og vedlikehold av bygning, VVS og ventilasjonsanlegg.

Resultat

Årets resultat på kr 445 080 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 2 861 100.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 587 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter kostnader til varmeanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettert med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 27.03.2017
Styret i Heimdalsgata 4 Sameie

Snorre Emil Jenssen /s/ Bente Frantzen /s/ Tore Hartmann /s/ Arne Kleiven /s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4 s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 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.

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 risikoen, og innhenter revisjonsbevis som 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. mars 2017
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning 2016 Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4 - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 690 MVA.

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

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 762 220	3 328 926	2 762 000	2 762 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 762 220	3 328 926	2 762 000	2 762 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-564	-564	-564	-600
Styrehonorar	4	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-5 715	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-26 543	-25 840	-26 500	-27 500
Konsulenthonorar	6	-1 250	0	-141 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-303 663	-123 778	-150 750	-1 587 000
Forsikringer		-98 981	-76 396	-135 000	-74 000
Festeavgift		-767 476	-659 444	-680 000	-680 000
Kommunale avgifter	8	-594 317	-585 847	-585 000	-612 000
Energi/fyring		-124 917	-455 742	-150 000	-150 000
Kabel-/TV-anlegg		-205 368	-180 939	-212 000	-212 000
Andre driftskostnader	9	-182 437	-170 084	-170 300	-195 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 317 140	-2 288 349	-2 262 114	-3 552 400
DRIFTSRESULTAT		445 080	1 040 577	499 886	-790 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 066	13 760	0	0
Finanskostnader	11	-73	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 993	13 760	0	0
ÅRSRESULTAT		461 073	1 054 337	499 886	-790 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		461 073	1 054 337		

**5626 - HEIMDALSGATA 4 SAMEIE****BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	14 979
Kortsiktige fordringer	12	317 776	310 146
Driftskonto OBOS-banken		336 198	208 146
Sparekonto OBOS-banken		2 505 793	1 991 390
SUM OMLØPSMIDLER		3 159 821	2 524 661
SUM EIENDELER		3 159 821	2 524 661
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 861 100	2 400 027
SUM EGENKAPITAL		2 861 100	2 400 027
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 135	1 135
Leverandørgjeld		229 000	103 087
Energiavregning	13	68 586	20 411
SUM KORTSIKTIG GJELD		298 721	124 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 159 821	2 524 661
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2017,
STYRET I HEIMDALSGATA 4 SAMEIE

Snorre Emil Jenssen /s/

Bente Frantzen /s/

Tore Hartmann /s/

Arne Kleiven /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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 4 000

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 554, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 250
SUM KONSULENTHONORAR	-1 250

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-128 942
Drift/vedlikehold VVS	-75 685
Drift/vedlikehold elektro	-11 262
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 038
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 800
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-303 663

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-300 725
Renovasjonsavgift	-293 592
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-594 317

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 141
Lyspærer og sikringer	-2 476
Vaktmestertjenester	-110 163
Vakthold	-26 140
Andre fremmede tjenester	-32 750
Trykksaker	-9
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 554
Porto	-159
Bank- og kortgebyr	-2 045
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 437

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 008
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 403
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	655
SUM FINANSINNTEKTER	16 066

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-73
SUM FINANSKOSTNADER	-73

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	317 776
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	317 776

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-669 197
SUM INNETEKTER	-669 197

KOSTNADER

Administrasjon	18 187
Fjernvarme	582 422
SUM KOSTNADER	600 609

SUM ENERGIAVREGNING	-68 586
----------------------------	----------------

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.



INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag fra andelseierne til Generalforsamlingen. Styret har følgende saker til behandling av sameiermøtet:

5A) Fra styret – Fjernvarme og avtrekk i ovnsventilator. Gjennomføring av innregulering og skifte av ventiler.

For at eierne skal få prosjektert varme i radiatorene må alle radiatorene få skiftet ventil samt at anlegget reguleres inn. Dette betyr at rørlegger/styret må få tilgang til alle lokalene på det aktuelle tidspunktet arbeidet skal gjennomføres. Arbeidet må gjøres helhetlig og på samme tidspunkt.

Styret ønsker fullmakt til å ta seg inn i enheten dersom beboer ikke er hjemme i aktuelt tidsrom for å slippe rørlegger inn. Ifølge Borettslagsloven §5-17 skal andelseier gi tilgang til enheten for utføring av vedlikeholdsarbeid av blant annet felles rør og installasjoner.

Ekstranøkkel må i disse tilfellene overleveres til styrerepresentant. Når rørlegger er inne i leiligheten vil ventilatorhette bli inspisert. Ved behov vil andelseier bli pålagt å rette opp et eventuelt manglende forhold i løpet av 2 uker.

Forslag til vedtak: Styret får adgang til seksjonen/sameieenheten dersom bruker ikke er tilstede ved gjennomføring av vedlikeholdet. Ekstranøkkel kan i disse tilfellene leveres til styrerepresentant. Tidspunkt for gjennomføringen skal i forkant varsles av styret.

5B) Fra styret – Sak mot PEAB.

Styret har vært i dialog med ulike advokater for å sjekke muligheten for å få PEAB til å dekke kostnaden knyttet til å rette de påviste feilene PEAB sto for under byggeprosessen. Vi har tatt saken opp med PEAB og de henviser til at det ikke ble framstilt noen formell reklamasjon innen 5 års-befaringen. Vi i styret har ikke fått oversendt noen dokumentasjon på at denne er avholdt. Det har imidlertid vært gjennomført ulike tiltak av PEAB som ikke har ført fram. Det anslås at manglene vil koste rundt kr 500 000.

Dersom en forliksklage nå fremmes, kan boligselskapet bli dømt til å betale PEABS omkostninger. Vi har en forsikringsdekning som dekker utgifter til juridisk bistand når boligselskapet er part i tvist.

Styret ber sameiermøtet vurdere om de ønsker å fortsette en tvistesak rettet mot PEAB. Saken kan påføre borettslaget og sameiet ekstra kostnader om vi ikke vinner fram. Styreleder venter med sin anbefaling i påvente av tilbakemelding fra Forbrukerrådet.

Det må stemmes over om sameiet skal fortsette saken mot PEAB.



5C) Fra styret - Presisering av vedtekter.

Punkt 15 i vedtektene endres fra:

«Rett til å disponere parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke tilhøre andre enn andelseiere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv.»
til *«Rett til å bruke parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke gjøres av andre enn andelseiere/leietakere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv. Utleie til eksterne brukere er ikke tillatt.»*

5D) Fra styret – Postkasseskilt.

Styret har fra oppstart ønsket og forsøkt å få alle beboerne til å merke postkassene på en uniform og presentabel måte. Dette står også beskrevet i husordensreglene, §5. Styret ser at denne bestemmelsen ikke overholdes av enkelte av beboerne.

Det ønskes at styret får fullmakt til å bestille inn like skilt til de som mangler dette, slik som husordensreglene beskriver. Den enkelte andelseier som ikke etterkommer kravet om riktig merking vil bli fakturert for kostnadene for skilt, fakturabehandling og arbeid med merking. Det vil koste ca. 500 kroner for en andelseier som ikke følger de retningslinjene borettslaget har satt opp med tanke på postkasseskilt.

Forslag til vedtak: Styret kan på eiers regning bestille inn postkasseskilt til de som ikke overholder husordensreglenes §5. Det legges inn i husordensreglene under §5: *«Styret har fullmakt til å bestille inn like skilt til de som mangler dette. Den enkelte andelseier som ikke etterkommer kravet om riktig merking vil bli fakturert for kostnadene for skilt, fakturabehandling og arbeid med merking.»*



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.

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

I følge 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.