



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 428 485
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 207 522	2 103 056
Sum inntekter		2 207 522	2 103 056
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		2 140 203	2 025 646
Sum kostnader		2 328 468	2 213 911
Driftsresultat		-120 946	-110 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		158	1 752
Sum finansinntekter		158	1 752
Annen finanskostnad			49
Sum finanskostnader		0	49
Netto finans		158	1 703
Ordinært resultat før skattekostnad		-120 788	-109 152
Ordinært resultat etter skattekostnad		-120 788	-109 152
Årsresultat		-120 788	-109 152
Totalresultat		-120 788	-109 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 788	-109 152
Sum overføringer og disponeringer		-120 788	-109 152



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer		-15 630	5 471
Andre fordringer		91 114	393 675
Sum fordringer		75 484	399 146
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		182 949	114 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 949	114 313
Sum omløpsmidler		258 433	513 459
SUM EIENDELER		258 433	513 459

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		77 991	198 780
Sum opptjent egenkapital		77 991	198 780
Sum egenkapital		77 991	198 780
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		60 972	214 679
Annen kortsiktig gjeld		119 469	100 000
Sum kortsiktig gjeld		180 441	314 679
Sum gjeld		180 441	314 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		258 433	513 459



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522596

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 428 485
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 993 428 485
SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 207 522	2 103 056
Sum inntekter		2 207 522	2 103 056
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Annen driftskostnad		2 140 203	2 025 646
Sum kostnader		2 328 468	2 213 911
Driftsresultat		-120 946	-110 855
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		158	1 752
Sum finansinntekter		158	1 752
Annen finanskostnad			49
Sum finanskostnader		0	49
Netto finans		158	1 703
Ordinært resultat før skattekostnad		-120 788	-109 152
Ordinært resultat etter skattekostnad		-120 788	-109 152
Årsresultat		-120 788	-109 152
Totalresultat		-120 788	-109 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 788	-109 152
Sum overføringer og disponeringer		-120 788	-109 152



Organisasjonsnr: 993 428 485
SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Kundefordringer		-15 630	5 471
Andre fordringer		91 114	393 675
Sum fordringer		75 484	399 146
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		182 949	114 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 949	114 313
Sum omløpsmidler		258 433	513 459
SUM EIENDELER		258 433	513 459
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		77 991	198 780
Sum opptjent egenkapital		77 991	198 780



Sum egenkapital	77 991	198 780
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	60 972	214 679
Annen kortsiktig gjeld	119 469	100 000
Sum kortsiktig gjeld	180 441	314 679
Sum gjeld	180 441	314 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	258 433	513 459



Organisasjonsnr: 993 428 485
SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Heimdalsgata 3-9

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 31. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Heimdalsgata 3-9. Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7350>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av styre

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Heimdalsgata 3-9

Kaja Hvistendahl Fløstrand

Haakon Lunov

Anita Vikan Mathisen

Zeynep Eda Ümay Ramok



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter måten årsmøtet er innkalt på

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret støtter valget av protokollvitne

Forslag til vedtak

Maria Mørch Andersen velges som protokollvitne



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165,000

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak fastsettelsen av honoraret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 165,000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret har godkjent årsrapporten og årsregnskapet. Styret støtter overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kaja Hvistendahl Fløstrand	Heimdalsgata 3
Styremedlem	Haakon Lunov	Heimdalsgata 7
Styremedlem	Anita Vikan Mathisen	Heimdalsgata 3
Styremedlem	Zeynep Eda Ümay Ramok	Heimdalsgata 7
Varamedlem	Maria Mørch Andersen	Heimdalsgata 9
Varamedlem	Ketil Berg	Heimdalsgata 7

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

Generelle opplysninger om Sameiet Heimdalsgata 3-9

Sameiet består av 59 seksjoner.

Sameiet Heimdalsgata 3-9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993428485, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Heimdalsgata 3
Heimdalsgata 5
Heimdalsgata 7
Heimdalsgata 9

Gårds- og bruksnummer :
230 465

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.

Sameiet Heimdalsgata 3-9 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.



Årsrapport for Styret Heimdalsgata 3-9 Periode: juni 2020 - mai 2021:

Introduksjon:

Det siste året har vært preget av covid-19 pandemien og de vidtrekkende følgene dette har hatt for samfunnet. For sameiets del har dette medført at mange har hatt hjemmekontor og dermed økt bruk av fellesarealer, strøm og større press på avfallshåndteringen. Styret har besluttet å øke fellesutgiftene med 7% fom 1. juli 2021 for å reflektere økt kostnadsnivå, særlig strøm og renovasjon. Videre har Styret besluttet at en del av midlene fra salget av råloftet i Heimdalsgata 9 skal øremerkes for å finansiere et nytt låssystem i sameiet (mer om dette under), det overskytende beløpet foreslås investert på en mest mulig hensiktsfull måte for å sikre sameiets fremtidige økonomi.

Under følger en sammenfatning av de største sakene Styret har jobbet med under det siste året.

Belysning/sensorer:

Samarbeidet med Eriksen som monterte nye lamper og sensorer viste seg å være svært vanskelig. Arbeidet hans var utført i tråd med tilbudet, men kvaliteten på det utstyret som var valgt viste seg å være for dårlig. Styret besluttet derfor å hente inn tilbud fra fire ulike aktører. Valget falt på Elmann AS som har byttet ut all belysningen, inkludert lampene over inngangspartiene. Samarbeidet med dem fungerer svært godt, og Styret gjør oppmerksom på at vi har en serviceavtale med dem som innebærer rabatt for beboere som ønsker å benytte seg av Elmann til elektriske arbeider i sine leiligheter.

Balkongutbygging i Heimdalsgata 9:

Sameiet godkjente balkongutbygging for leiligheten som vender mot bakgården i nr 9 på ekstraordinær generalforsamling høsten 2020. Avtalene med utbygger Balkongbygg AS er gjort mellom den enkelte sameier og utbygger. Status på prosjektet er at arkitektens tegninger er oversendt Byantikvaren for en forhåndsuttalelse. Normal behandlingstid er 12 uker, men dette kan vise seg å bli noe lenger pga covid-19. Forventet svar er slutt mai 2021. Neste steg blir eventuelt å revidere tegninger i tråd med eventuelle ønsker fra Byantikvaren før søknad sendes inn til Plan- og Bygningsetaten. Behandlingstid hos PBE er 12 uker. Tidligste godkjenning vil derfor være høst 2021.

Salg av råloftet i Heimdalsgata 9:

På ekstraordinær generalforsamling høsten 2020 ble det besluttet at råloftet i nr 9 skal selges. Dette for å skaffe sameiet inntekter som skal gå til bl.a. oppgradering av låssystemet vårt. Styret har hentet inn tilbud fra to eiendomsめglere som har spesifikk kompetanse og erfaring på dette området og er i prosess med å velge megleren som kan gi oss det beste tilbudet. Styret har også søkt juridisk bistand ifm avtale med megler. Et eventuelt salg må godkjennes på en ekstraordinær generalforsamling.

Endeholdeplass for linje 91 "Buss for trikk"

Denne ble etablert i midten av mai 2020, og var planlagt å stå frem til midten av september. Dette var til stor sjenanse for beboerne i sameiet, og Styret drev en kampanje for å få holdeplassen flyttet. Mange beboere engasjerte seg, skrev klager til Sporveien og Ruter, kontaktet bydelsoverlegen etc. Videre fikk saken vår god pressedekning i Aftenposten og dette førte frem. Holdeplassen ble flyttet 22. juni.

Søppelrommet:

Den felles vaktordningen med de andre sameiene / borettslagene som bruker søppelrommet har fungert fint. Det er imidlertid fortsatt problemer med at visse brukere ikke overholder reglene for avfallssortering. Styret minner om at disse reglene er strenge og sameiet risikerer bøter dersom beboere ikke respekterer kommunens regler. Særlig gjelder dette hensetting av møbler, hvitevarer



o.l. På bakgrunn av økt avfallsmengde ifm pandemien har vi også måttet øke hyppigheten for henting av avfall.

Takterrassen:

Med pandemien ble det også økt bruk av terrassen til sosiale sammenkomster. Ifjor besluttet derfor Styret å hyre inn vekttere til å inspisere takterrassen for å forsikre forsvarlig bruk av terrassen i tråd med husordensreglene og Oslo kommunes vedtekter. Denne ordningen har vist seg å fungere fint, og Styret har derfor besluttet å videreføre denne ordningen for sommersesongen 2021 så lenge det vil være nødvendig ift restriksjoner i serveringsbransjen..

Nøkler:

Etter gjentatte problemer ifm nøkler på avveie, har Styret sett behovet for å oppdatere vårt låssystem. Det gamle systemet der nøkler må bestilles av Sikkerhet & Design, gjennom Styret viser seg tungvint og kostbart. Samt at nøklene også kan kopieres hos andre aktører. Disse ikke-originale nøklene brykker veldig lett i låsene, noe som har medført store utgifter til låsesmed for sameiet. Styret har derfor hentet inn tilbud fra to aktører for å installere nytt låssystem i sameiet.

Dette innebærer en løsning med digital adkomst i form av nøkkelchip på alle dører i fellesarealene, samt en mulighet for de enkelte sameiere å få installert samme type digital lås på dørene til sine leiligheter. Dette vil øke sikkerheten i sameiet, samt forenkle prosessen i tilfelle tap av nøkkelchip. Det forventes at dette også vil redusere utgiftene til låsesmed ifm brukne nøkler.

Det sittende Styret har øremerket midler fra det forestående salget av råloftet i Heimdalsgata 9 til å finansiere dette. Det nye Styret oppfordres til å hente inn tilbud fra ytterligere en aktør for å ha best mulig utgangspunkt for å velge en god og kostnadseffektiv løsning.

Bakgården:

Samarbeidet i bakgårdsforeningen har blitt noe preget av pandemien og vanskeligheter ifm fysiske møter. Det er forventet at styreleder i bakgården vil kalle inn til et møte neste måned for å diskutere fremdrift ifm opprettelse av en juridisk enhet for å bedre ivareta felles ressurser og økonomi. Det er et ønske om å utbedre bakgården i form av utsmykning og evt fasiliteter for beboere. Disse tiltakene vil bli diskutert på det forestående møtet, og beboere vil også få anledning til å komme med forslag.

Oversikt over beboere:

Styret jobber kontinuerlig med å oppdatere listen over beboere. Alle sameiere oppfordres til å sende email til Styret vedskifte av leietakere. Dette av hensyn til brannforskrifter.

Heisene:

Utgifter ifm utrykning pga heisalarmer er fortsatt en årsak til bekymring. Styret minner alle om at de må ringe inn til Schindler hvis de utløser heisalarmen ved et feiltak. Dette er godt skiltet i heisene.

Porten i Heimdalsgata 3:

Det er stort trykk på denne porten. Det ble installert en håndsensor ved porten i fjor og denne har vist seg å fungere fint, men det er fortsatt et problem med at nøkkelhuset våre beboere bruker for å åpne porten blir ødelagt (les under "Nøkler"). Det forventes at dette vil løse seg ifm overgang til digitalt låssystem i form av nøkkelchip.

Styret har videre tatt hånd om en rekke mindre saker og henvendelser. Til sammen har styret hatt 12 styremøter i perioden, avholdt en ekstraordinær generalforsamling (digitalt). Videre har Styrets medlemmer løpende kontakt seg imellom og med de andre styrene i bakgårdsvellet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 207 522,-**. Dette er kr 1 887 kr høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 328 468,-**. Dette er kr 20 968,- høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak ny belysning i fellesområdene.

Resultat

Årets resultat på kr -120 788,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 77 992,-.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000,-

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 28 790,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Heimdalsgata 3-9.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på økning i felleskostnadene fra 01.01.21 %

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Heimdalsgata 3-9

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Heimdalsgata 3-9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BZGUK-WIEEW-M5SGO-S7UJH-T7UV1-2N0N



SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9
ORG.NR. 993 428 485, KUNDENR. 7350

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 205 635	2 103 056	2 206 000	2 285 000
Andre inntekter	3	1 887	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 207 522	2 103 056	2 206 000	2 285 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 265	-23 265	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000
Revisjonshonorar	6	-7 466	-9 070	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 377	-100 465	-102 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-16 047	-723	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-503 738	-420 263	-379 000	-350 000
Forsikringer		-312 797	-242 666	-251 000	-251 000
Kommunale avgifter	9	-455 458	-418 885	-452 000	-500 000
Energi/fyring	10	-131 259	-222 309	-235 000	-235 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 423	-256 822	-266 000	-281 000
Andre driftskostnader	11	-341 638	-354 444	-413 500	-385 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 328 468	-2 213 911	-2 307 500	-2 317 000
DRIFTSRESULTAT		-120 946	-110 855	-101 500	-32 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	158	1 752	0	0
Finanskostnader		0	-49	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		158	1 703	-2 000	0
ÅRSRESULTAT		-120 788	-109 152	-103 500	-32 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-120 788	-109 152		



**SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9
ORG.NR. 993 428 485, KUNDENR. 7350**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		3 839	20 156
Forskuddsbetalte kostnader		71 645	389 041
Andre kortsiktige fordringer		0	4 634
Driftskonto OBOS-banken		182 074	113 442
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74	74
Sparekonto OBOS-banken		801	797
SUM OMLØPSMIDLER		258 433	528 144
SUM EIENDELER		258 433	528 144

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		77 991	198 780
SUM EGENKAPITAL		77 991	198 780

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		19 469	14 685
Leverandørgjeld		60 972	214 679
Annen kortsiktig gjeld	13	100 000	100 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		180 441	329 364

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		258 433	528 144
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 28.04.2021
Styret i Sameiet Heimdalsgata 3-9

Kaja Hvistendahl Fløstrand /s/

Anita Vikan Mathisen /s/

Haakon Lunov /s/

Zeynep Eda Ümay Ramok /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 414 463
TV-signaler/Internett	202 824
Strøm	196 824
Vaktmester	186 204
Adm.kostnader	106 908
Styrehonorar	98 412
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 205 635

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering miljøgebyr	1 000
Detektor i hybel	887
SUM ANDRE INNETEKTER	1 887

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 265

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 165 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 051, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 466.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 062
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 985
SUM KONSULENTHONORAR	-16 047

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 211
Drift/vedlikehold elektro	-245 427
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 500
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 270
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 003
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 555
Egenandel forsikring	-7 246
Kostnader dugnader	-7 589
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-503 738

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-297 825
Renovasjonsavgift	-157 633
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-455 458

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-131 259
SUM ENERGI/FYRING	-131 259

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 141
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 077
Annet driftsmateriale	-5 092
Lyskilder	-459
Vaktmestertjenester	-154 618
Vakthold	-6 188
Renhold ved firmaer	-123 942
Snørydding	-9 556
Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig	-120
Trykksaker	-254
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 051
Annen kontorkostnad	-2 049
Telefon	-5 625
Bank- og kortgebyr	-3 238
Øreavrunding	27
Velferdskostnader	-1 255
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-341 638

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	154
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
SUM FINANSINNTEKTER	158

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt strøm	-100 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-100 000

Kostnadsføres i 2021 eller når saken er avklart.



Sak 5

Valg av styre

Sittende styreleder Kaja Hvistendahl Fløstrand er ferdig med sin periode. Haakon Lunov er også ferdig med sin periode, samt at begge varamedlemmene er på valg. Videre stiller Anita Vikan Mathisen som kandidat til styreleder vervet, og det må derfor velges et styre medlem for å erstatte henne.

Totale verv på valg:

Styreleder (1 år)

Styre medlem (2 år)

Styre medlem (2 år)

Varamedlem (1 år)

Varamedlem (1 år)

Innstilling

Valgkomitéen har bestått av Emir Dzanic og Torbjørn Urfjell. Alle eiere har fått mulighet til å komme med forslag til kandidater før valgkomitéen leverer følgende innstilling:

Styreleder Anita Vikan Mathisen Velges for ett år

Styre medlem Eda Ramok-Sollien Ikke på valg

Styre medlem Stian Pettersen Velges for to år

Styre medlem Enok Gåsland Velges for to år

Varamedlem Espen Bjørnson Velges for ett år

Varamedlem Maria M Andersen Velges for ett år

Anita har sagt seg villig til å være styreleder i det siste av de to årene hun allerede er valgt til styre medlem, noe valgkomiteen er glad for. Hun har tidligere sittet flere år i styret, også som styreleder og hun kjenner huset, sakene og folkene godt.

De nye i styret har ulike kompetanser. Stian er elektriker og har bodd i huset siden det ble bygget leiligheter her. Enok er arkitekt og har bodd her i om lag tre år. Espen er helt ny i sameiet og jobber som skipsmekler.

Valgkomitéen er også glade for at Eda fortsetter i vervet hun er valgt for ett år til og at Maria er villig til å være vara ett år til. Valgkomitéen er trygg på at det vil bli et kompetent og operativt styre.

Emir Dzanic og Torbjørn Urfjell

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år



Anita Vikan Mathisen

Anita er sittende styremedlem og har tidligere vært både styreleder og styremedlem. Hun har bodd i sameiet svært lenge og har veldig god kjennskap til sameiets tidligere og pågående saker.

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Enok Gåsland

Enok er arkitekt og har bodd i sameiet i 3 år.

Stian Pettersen

Stian er elektriker og har bodd i sameiet siden leiligheten ble bygget.

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Espen Bjørnson

Espen er ny i sameiet og jobber som skipsmegler.

Maria Mørch Andersen

Maria er sittende varamedlem og ønsker å fortsette. Hun har ledelsen for balkongutbyggingen i Heimdalsgata 9.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 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.