



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 427 671
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMALVOLLSSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 460 676	23 007 943
Sum inntekter		23 460 676	23 007 943
Kostnader			
Lønnskostnad		1 985 866	1 825 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		425 626	425 626
Annen driftskostnad		63 753 968	45 716 194
Sum kostnader		66 165 460	47 967 477
Driftsresultat		-42 704 784	-24 959 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101 400	23 543
Sum finansinntekter		101 400	23 543
Annen finanskostnad		3 366 239	1 611 277
Sum finanskostnader		3 366 239	1 611 277
Netto finans		-3 264 839	-1 587 734
Ordinært resultat før skattekostnad		-45 969 623	-26 547 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		-45 969 623	-26 547 269
Årsresultat		-45 969 623	-26 547 269
Totalresultat		-45 969 623	-26 547 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 969 623	-26 547 269
Sum overføringer og disponeringer		-45 969 623	-26 547 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 815 578	46 815 578
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 367 805	4 793 431
Sum varige driftsmidler		51 183 383	51 609 009
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		405 124	196 074
Sum finansielle anleggsmidler		405 124	196 074
Sum anleggsmidler		51 588 507	51 805 084
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		299 910	291 439
Andre fordringer		500 601	401 433
Sum fordringer		800 511	692 871
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 687 275	28 719 046
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 687 275	28 719 046
Sum omløpsmidler		7 487 786	29 411 918
SUM EIENDELER		59 076 293	81 217 001



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		37 600	37 600
Sum innskutt egenkapital		37 600	37 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		111 445 715	65 476 093
Sum opptjent egenkapital		-111 445 715	-65 476 093
Sum egenkapital		-111 408 115	-65 438 493
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		160 599 259	136 315 303
Øvrig langsiktig gjeld		6 350 510	5 935 405
Sum annen langsiktig gjeld		166 949 769	142 250 708
Sum langsiktig gjeld		166 949 769	142 250 708
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			18 493
Leverandørgjeld		3 295 887	4 158 679
Skyldige offentlige avgifter		110 707	105 373
Annen kortsiktig gjeld		128 046	122 242
Sum kortsiktig gjeld		3 534 639	4 404 786
Sum gjeld		170 484 408	146 655 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 076 293	81 217 001



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376812

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 427 671
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 460 676	23 007 943
Sum inntekter		23 460 676	23 007 943
Kostnader			
Lønnskostnad		1 985 866	1 825 658
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		425 626	425 626
Annen driftskostnad		63 753 968	45 716 194
Sum kostnader		66 165 460	47 967 477
Driftsresultat		-42 704 784	-24 959 534
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101 400	23 543
Sum finansinntekter		101 400	23 543
Annen finanskostnad		3 366 239	1 611 277
Sum finanskostnader		3 366 239	1 611 277
Netto finans		-3 264 839	-1 587 734
Ordinært resultat før skattekostnad		-45 969 623	-26 547 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		-45 969 623	-26 547 269
Årsresultat		-45 969 623	-26 547 269
Totalresultat		-45 969 623	-26 547 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 969 623	-26 547 269
Sum overføringer og disponeringer		-45 969 623	-26 547 269



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

46 815 578

46 815 578

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

4 367 805

4 793 431

Sum varige driftsmidler

51 183 383

51 609 009

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

405 124

196 074

Sum finansielle

anleggsmidler

405 124

196 074

Sum anleggsmidler

51 588 507

51 805 084

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

299 910

291 439

Andre fordringer

500 601

401 433

Sum fordringer

800 511

692 871

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

6 687 275

28 719 046

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

6 687 275

28 719 046

Sum omløpsmidler

7 487 786

29 411 918

SUM EIENDELER

59 076 293

81 217 001

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	37 600	37 600
Sum innskutt egenkapital	37 600	37 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	111 445 715	65 476 093
Sum opptjent egenkapital	-111 445 715	-65 476 093
Sum egenkapital	-111 408 115	-65 438 493
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	160 599 259	136 315 303
Øvrig langsiktig gjeld	6 350 510	5 935 405
Sum annen langsiktig gjeld	166 949 769	142 250 708
Sum langsiktig gjeld	166 949 769	142 250 708
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 493
Leverandørgjeld	3 295 887	4 158 679
Skyldige offentlige avgifter	110 707	105 373
Annen kortsiktig gjeld	128 046	122 242
Sum kortsiktig gjeld	3 534 639	4 404 786
Sum gjeld	170 484 408	146 655 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 076 293	81 217 001



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

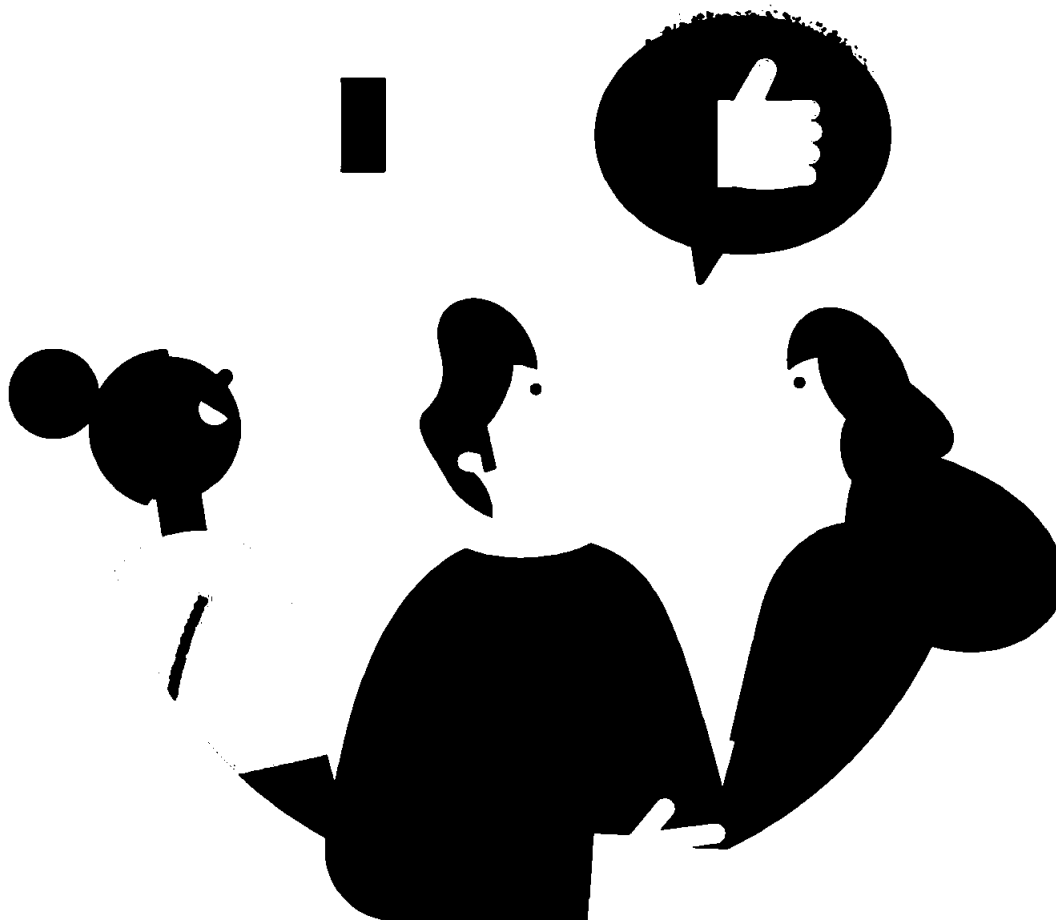
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

0313 Smalvollskogen Borettslag



Til andelseierne i Smalvollskogen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling onsdag 12. april 2023.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Smalvollskogen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Smalvollskogen Borettslag avholdes
onsdag 12. april 2023 kl. 18:30 i Haugerud kirke.

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollfører og minst én andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av de stemmeberettigede
5. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
6. Disponering av årets resultat
7. Fastsettelse av styrehonorar kr 450 000
8. Godtgjørelse til byggherrekomiteen (rør- og baderehabilitering) kr 350 000
9. Godtgjørelse til valgkomiteen kr 3 000
10. Godtgjørelse til ute- og trivselskomiteen kr 12 000
11. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
12. Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
13. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år
14. Valg av valgkomité for 1 år
15. Valg av ute- og trivselskomité for 1 år

Oslo, 22.2.2023

Styret i Smalvollskogen Borettslag

Anders Pedersen /s/ Sven-Erik Johansen /s/

Are W. Thoma /s/ Arooj Sarwar /s/ Skender Katallozi /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

GENERELLE OPPLYSNINGER

Tillitsvalgte

Styret kan kontaktes pr. e-post styret@smalvollskogen-borettslag.no eller via Vibbo.

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Anders Pedersen	Gunnulvs vei 14
Nestleder	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
Styremedlem	Arooj Sarwar	Lavrans vei 12
	Skender Katallozi	Gunnulvs vei 2
	Are W. Thoma	Lavrans vei 21
Varamedlem	Cristian Delurintu	Lavrans vei 2

Ingen valgkomité ble valgt på forrige ordinær generalforsamling. Styret la derfor ut et skriv for å få kandidater til valgkomiteen. En søker meldte seg og styret har bistått valgkomiteen med sitt arbeid.

Valgkomité	Ismael Elhafedi	Lavrans vei 30
Delegert OBOS	Arooj Sarwar	Lavrans vei 12
Varadelegert OBOS	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
Trivselskomité	Diana Novikova	Lavrans vei 16
	Bente Hoel	Lavrans vei 8
	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
	Are W. Thoma	Lavrans vei 21

Opplysninger om borettslaget

Smalvollskogen B/L består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671. Beliggenhet er i Oslo kommune - bydel Alna med adresse Lavrans vei 1 - 21 og 2 - 36, samt Gunnulvs vei 2 - 36. Første innflytting skjedde 15.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, er på 78 987 m² med gårds- og bruksnummer 140/41 og 141/240. Borettslaget har 2 fast ansatte.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vibbo

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag. Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/smalvollskogen>

Styret velger ofte Vibbo/*oppslag* eller *informasjonsskriv* ved informasjon til beboerne. Det er derfor en fordel at alle følger med på oppslagstavla/leser skriv fra styret som legges i post-kassa.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

- Avholdt 15 styremøter, totalt ca. 50 timer pr. styremedlem
- Avholdt 13 byggherremøter med Selvaag Prosjekt totalt ca. 52 timer pr. styremedlem
- Avholdt møter med Selvaag Prosjekt vedrørende reklamasjoner ca. 30 timer pr. styremedlem
- Gått igjennom sluttoppgjøret i forbindelse med ferdigstilling av baderomsprosjektet.
- Arbeidet med gjennomgang av FDV dokumentasjon til beboerne
- Avholdt årsmøte
- Avholdt ekstraordinær generalforsamling vedrørende basestasjoner
- Oppfølging av HMS tiltak
- Oppfølging av forsikringssaker
- Oppgradert lekeplassene
- Oppfølging av baderomrehabiliteringen, fase 2
- Bistått beboere med behov for portable toalett ifb. med baderomrehabiliteringen
- Bistått beboere med erstatningsboliger ifb. med baderomrehabiliteringen
- Fulgt opp beboere i baderomprosjektet
- Avholdt møte med arkitekt vedrørende garasjetomten
- Avholdt møte med kommunen vedrørende muligheter rundt garasjetomten
- Oppdatert beboerne via vibbo og oppslagstavler om fremdrift i baderomprosjektet
- Avholdt møter med Trivselskomiteen
- Beplantet blomsterkasser og fellesareal
- Oppfølging av riktig navneskilt på ringetablåer og postkasser
- Oppfølging og vedlikehold av EI-ladeplasser
- Oppfølging og utleie av biloppstillingsplasser
- Oppfølging av ansatte
- Gjennomført medarbeidersamtaler
- Fellesarealene er ryddet for søppel og farlig avfall
- Utarbeidelse og distribusjon av informasjonsskriv til beboere
- Godkjent nye andelseiere og bruksoverlatelser, totalt 23 stk
- Behandlet søknader om framleie
- Behandling av beboerklager
- Besvare øvrige henvendelser fra beboere, ca. 2 000 e-poster
- Publisering på Vibbo
- Gjennomgått tidligere digitalt arkiv og overført materialet til ny digital plattform
- Opprettet nye rutiner for arkivering
- Behandling, kontroll og godkjenning av fakturaer
- Oppfølging av fakturaer, bestillinger i forbindelse med baderomrehabiliteringen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet. Dette skyldes at midler til lekeplass fra OBOS Miljøfond og salg av brakkerigg var ukjent da budsjettet for 2022 ble fastsatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til rør- og våtromsprosjektet enn antatt i 2022. Posten konsulenttjenester er lavere enn budsjettet grunnet sen saksgang hos kommunen i jobben med garasjetomta.

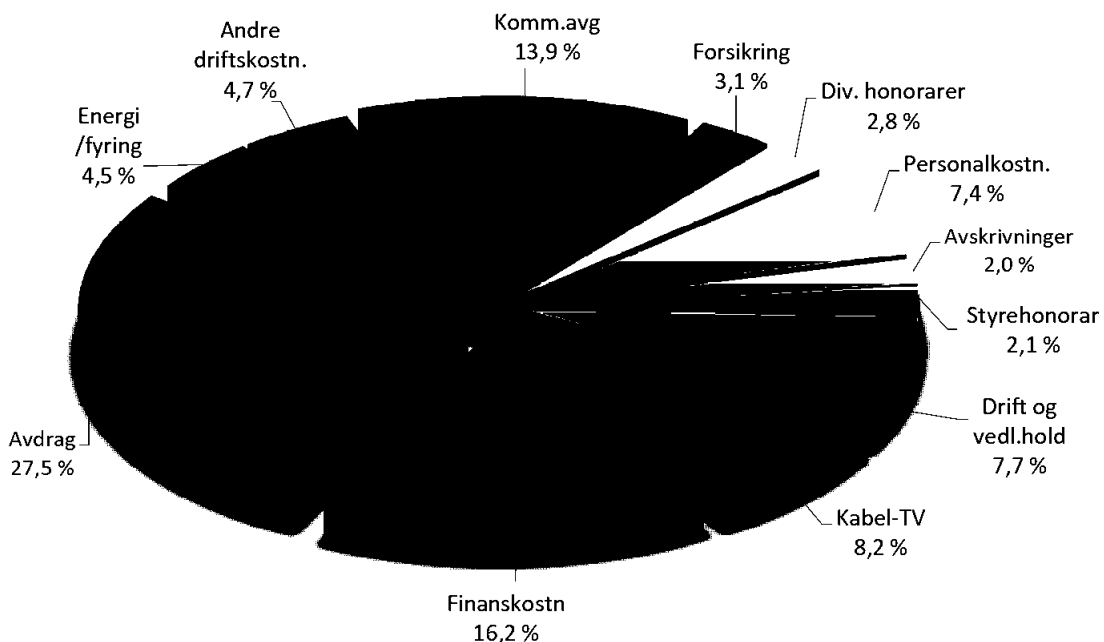
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen som udekket tap. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt i resultatregnskapet og føres kun i balansen og under disponible midler.

Disponible midler

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



Kostnadsdiagrammet over viser driftskostnader + avdrag i regnskapsåret 2022 fremstilt grafisk og gir en indikasjon på hvordan felleskostnadene brukes. Av diagrammet ser man at renter og avdrag på lån utgjør nærmere 45 % i 2022.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I denne posten er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, samt utskifting av røykvarslere og pulverapparat. Utover dette er det ikke planlagt større vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt forslag til budsjett lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %. Feiegebyret reduseres med 40 %. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men det antas at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Som følge av bortfall av strømforbruk ifb. baderomsprosjektet, forventes lavere energikostnader i 2023.

Forsikring

Prisendringen vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, nåværende prisnivå, indeksendringer, endringer i naturskadepremie, skadestatistikk mv.

Premien for vårt borettslag reduseres med ca. 4 % som følge av bytte av selskap i 2022.

Lån

Borettslaget har 3 lån i Handelsbanken:

- Lån 1 (fasaderehabilitering) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,6 % pr. 31.12.2022 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2041.
- Lån 2 (balkongfronter) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,6 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2027.
- Lån 3 (rør- og våtromsprosjektet) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,6 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2050.
4 (og siste) delutbetaling fant sted 15.11.2022 og all fellesgjeld er nå fordelt.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 4,2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Det må imidlertid tas et forbehold dersom det dukker opp uventede kostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smalvollskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smalvollskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	25 007 132	7 904 384	25 007 132	3 953 146
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-45 969 623	-26 547 269	-40 495 000	3 353 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	425 626	425 626	600 000	425 000
Tillegg for nye langsiktige lån 18	112 524 310	50 000 000	30 000 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	84 000	96 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 18	-88 240 354	-6 674 952	-4 452 000	-4 849 000
Red. annen langs. gjeld	-72 000	-90 000	0	0
Endr. øremerk. bankkto	194 055	-106 658	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-21 053 986	17 102 747	-14 347 000	-1 071 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 953 147	25 007 132	10 660 132	2 882 146

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 487 786	29 411 918
Kortsiktig gjeld	-3 534 639	-4 404 786
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 953 147	25 007 132



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 724 272	22 688 690	22 727 000	22 718 000
Antenneanlegg		114 996	94 703	100 000	120 000
Andre inntekter	3	621 408	224 550	250 000	450 000
SUM DRIFTSINTEKTER		23 460 676	23 007 943	23 077 000	23 288 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 543 866	-1 401 658	-1 500 000	-1 600 000
Styrehonorar	5	-430 000	-410 000	-430 000	-450 000
Avskrivninger	14	-425 626	-425 626	-600 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-18 125	-14 670	-14 000	-19 000
Andre honorarer		-12 000	-14 000	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-341 545	-333 215	-340 000	-355 000
Konsulenthonorar	7	-130 652	-57 781	-750 000	-250 000
Kontingenter		-75 200	-75 200	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-56 046 704	-38 683 297	-50 500 000	-2 850 000
Forsikringer		-651 885	-590 298	-620 000	-625 000
Kommunale avgifter	9	-2 893 022	-2 820 955	-2 900 000	-3 445 000
Energi/fyring		-927 183	-781 189	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 695 971	-1 541 306	-1 750 000	-1 950 000
Andre driftskostnader	10	-973 681	-818 283	-900 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-66 165 460	-47 967 477	-61 592 000	-13 960 000
DRIFTSRESULTAT		-42 704 784	-24 959 534	-38 515 000	9 328 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	101 400	23 543	20 000	25 000
Finanskostnader	12	-3 366 239	-1 611 277	-2 000 000	-6 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 264 839	-1 587 734	-1 980 000	-5 975 000
ÅRSRESULTAT		-45 969 623	-26 547 269	-40 495 000	3 353 000
Overføringer:					
Udekket tap		-45 969 623	-26 547 269		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	14	4 367 805	4 793 431
Øremerkede bankinnskudd		0	196 074
OBOS miljøbankkonto		405 124	0
SUM ANLEGGSMIDLER		51 588 507	51 805 084
OMLØPSMIDLER:			
Andre kortsiktige fordringer	15	800 511	692 872
Driftskonto OBOS-banken		5 494 411	1 140 768
Skattetrekkkonto OBOS-banken		55 123	54 954
Sparekonto OBOS-banken		1 137 741	27 523 325
SUM OMLØPSMIDLER		7 487 786	29 411 918
SUM EIENDELER		59 076 293	81 217 001
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	16	-111 445 716	-65 476 093
SUM EGENKAPITAL		-111 408 116	-65 438 493
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	160 599 259	136 315 303
Borettsinnskudd	17	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	19	1 292 110	877 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		166 949 769	142 250 708
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		3 295 887	4 158 679
Skyldige offentlige avgifter	20	110 707	105 373
Påløpte renter		0	18 493
Annen kortsiktig gjeld	21	128 046	122 242
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 534 639	4 404 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 076 293	81 217 001
Pantstillelse	22	173 192 600	173 192 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.2.2023

Styret i Smalvollskogen Borettslag

*Anders Pedersen /s/ Sven-Erik Johansen /s/**Are W. Thoma /s/ Arooj Sarwar /s/ Skender Katallozi /s/*

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HØVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 067 872
Garasjeleie	616 250
Balkongfronter	451 200
Kabel-tv	451 200
Parkeringsleie	173 280
Ekstra bod	35 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 795 202

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-59 090
Ekstra bod	-7 200
Garasjeleie	-4 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 724 272

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av vaskekort	201 435
Lading av kjøretøy	161 973
Salg av mobilt sanitæranlegg	70 000
OBOS Miljøfond	188 000
SUM ANDRE INNETEKTER	621 408

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-979 589
Overtid	-87 460
Annen lønn (ikke feriepenge)	-4 800
Påløpte feriepenge	-128 046
Arbeidsgiveravgift	-289 672
Pensjonskostnader innskudd	-36 523
AFP-pensjon	-25 998
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-935
Yrkesskadeforsikring	-5 214
Gave til ansatte	-1 000
Innkjøp Meny (dugnad, kaffe, mv)	-17 219
Arbeidsklær	-9 753
Refusjoner fra andre selskaper	42 344
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 543 866

Det har vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 430 000.

Det er utbetalt byggekomitéhonorar på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 683, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 987
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-41 260
Andre konsulenthonorarer	-60 405
SUM KONSULENTHONORAR	-130 652

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekt honorar Kile Stockholm	22 531
Befaringer/kontroll gjennomgang våtrom KFB AS	217 977
Energiledelse Energima Analyse AS	36 750
Prosjektledelse Selvaag Prosjekt AS	1 185 394
Andre konsulent honorar Nco AS	304 000
Byggekomiteen	530 000
Underregnskap OBOS	25 800
Kopieringsutgifter	28 163
Bygningsgebyr Plan- og bygningsetaten	33 490
Låssystem	12 380
Advokathonorar	252 235
Hovedentreprenør Selvaag Prosjekt AS	117 860 039
Viderefakturering beboertilvalg	-10 823 257
Toaletter	82 017
Elektro	2 105
Dusjbrakke	198 704
ENØK-tilskudd Enova	-60 170
Refusjoner dører, spotter, sammenslåing bad, annet	895 779
Totalt påløpt rør- og våtromsprosjekt	110 803 937
Kostnadsføring prosjekt 2019	-282 052
Totalt påløpt prosjekt 2020	-17 854 661
Totalt påløpt prosjekt 2021	-38 217 949
Kostnadsføring prosjektet i inneværende år	-54 449 274
SUM RØR OG VÅTROMSPROSJEKT 2022	-54 449 274

Drift/vedlikehold bygninger	-47 737
Drift/vedlikehold VVS	-63 953
Drift/vedlikehold elektro	-187 716
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 141 181
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-106 337
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 463
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 043
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-56 046 704

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 865 822
Feieavgift	-29 070
Renovasjonsavgift	-998 130
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 893 022

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-279 782
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 269
Diverse leiekostnader/leasing	-5 985
Verktøy og redskaper	-4 485
Telefon-/kontormaskiner	-9 491
Driftsmateriell	-30 359
Lyspærer og sikringer	-40 469
Vakthold	-54 965
Renhold ved firmaer	-382 215
Andre fremmede tjenester	-13 272
Kontor- og datarekvisita	-5 290
Trykksaker	-16 532
Kostnader tillitsvalgte	-1 683
Andre kontorkostnader	-18 800
Telefon, annet	-22 287
Porto	-380
Drivstoff maskiner osv.	-23 324
Vedlikehold maskiner osv.	-42 688
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-5 276
Velferdskostnader	-2 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-973 681

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 313
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 449
Andre renteinntekter	1 638
SUM FINANSINNTEKTER	101 400

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-50 153
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 218 820
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-532 008
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 565 258
SUM FINANSKOSTNADER	-3 366 239

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1967	24 324 300
Tilgang 1998 (balkonger)	19 987 720
SUM BYGNINGER	44 312 020

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.41 samt gnr.140/bnr.240.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1, tilgang 1988	32 000	
Avskrevet tidligere	-31 999	1
Gressklipper nr. 3, tilgang 2007	203 750	
Avskrevet tidligere	-203 749	1
Hjullaster WL38, tilgang 2019	748 750	
Avskrevet tidligere	-320 892	
Avskrevet i år	-106 964	320 894
Snøfreser, tilgang 2007	151 625	
Avskrevet tidligere	-151 624	1
Liten traktor og plenklipper, tilgang 2017	301 250	
Avskrevet tidligere	-150 625	
Avskrevet i år	-30 125	120 500
Garasjeanlegg 2 (ikke avskrevet), kostpris	702 927	702 927
Garasjeanlegg (ikke avskrevet), kostpris	1 753 850	1 753 850
Garasje borettslaget (ikke avskrevet), kostpris	13 940	13 940
Ladestasjon for el-bil, tilgang 2018	507 250	
Avskrevet tidligere	-507 249	1
Søppelbrønn, tilgang 2018	2 885 375	
Avskrevet tidligere	-1 154 148	
Avskrevet i år	-288 537	1 442 690
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet), kostpris	13 000	13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 367 805
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-425 626

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utløst skadesaker	20 513
Kundefordringer	299 910
Forskuddsbetalte kostnader	480 088
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	800 511

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-5 032 600
Øket 2012	-25 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 058 400

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (fasader)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,60 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2014

-91 731 308

Nedbetalt tidligere

22 448 367

Nedbetalt i år

2 835 174

-66 447 767

Handelsbanken (balkongfronter)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

1 659 646

Nedbetalt i år

398 098

-1 942 256

Handelsbanken (rør- og våtromsprosjektet)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020/2021

-70 000 000

Økning i år

-20 000 000

Nedbetalt tidligere

5 307 992

Nedbetalt i år

2 167 698

Nedbetalt i år

82 524 310

0

Handelsbanken (rør- og våtromsprosjektet)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-82 524 310

Økning i år

-10 000 000

Nedbetalt i år

315 074

-92 209 236

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-160 599 259****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser

-8 380

Avsetning OBOS miljøkonto

-403 105

Garasjeinnskudd

-880 625

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 292 110****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-55 123

Skyldig arbeidsgiveravgift

-55 584

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-110 707****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-128 046

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-128 046****NOTE: 22**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

5 058 400

Pantelån

160 599 259

TOTALT**165 657 659**

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

Bygninger

44 312 020

Tomt

2 503 558

TOTALT**46 815 578**

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Vibbo

På Vibbo finner du nyheter, oppslag og all viktig informasjon samlet på ett sted. Finn enkelt frem til praktisk informasjon delt inn i temaer, eksempelvis:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| ✓ Driftskontoret | ✓ Uteområder |
| ✓ Lås og nøkler | ✓ Stort avfall |
| ✓ Postkasseskilt og ringeklokke | ✓ Utleie/bruksoverlating |
| ✓ Parkering | ✓ Flytting |
| ✓ Vaskeri | ✓ Dyrehold |
| ✓ TV og internett | ✓ Trefelling |

Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/smalvollskogen>

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 3534964. Denne dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- **Ved brann: Ring brannvesenet på telefon 110**
- **Ved vannutstrømming: Ring lokal rørlegger med vaktordning**

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no

Forsikringsavdeling melder skaden til forsikringsselskapet, kan bestille håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til Driftskontoret umiddelbart.

- ✓ Husk å skifte batteri i røykvarsler minst én gang pr. år og kontroller at varsleren fungerer (helst med røyk).
- ✓ Pulverapparat bør vendes én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.
- ✓ Den internasjonale batteribyttedagen er 1. desember hvert år, så gjør det til rutine å sjekke utstyret da.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av bl.a. brannvern, ansatte, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel av felleskostnader til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av disse.

Forkjøpsrett

Ved salg av boliger blir det fastsatt frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål, kontakt OBOS på telefon 22 86 55 00.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 1989 Skiftet vinduer.
- 1994 Renset avtrekkskanaler.
- 1994/95 Utbedret støttemur.
- 1996 Oppført nye balkonger.
- 1997 Istandsatt grøntanlegget.
- 1998 Asfaltert, innglasset balkonger, sikringsskap i vaskerier, oppgradert kabelnettet.
- 1999 Malt vinduer.
- 2000/01 Skiftet defekte bommer. Rehabilitering av el-anlegg i blokker og garasjeanlegg.
- 2002 Ferdigstilt rehabilitering av elanlegg, skiftet postkasser, skiftet tavler i vaskeriene, montert punktbelysning i garasjene, utbedret sandsilo.
- 2003 Skiftet defekte porttelefoner, tekket dårlige garasjetak og høytrykkspylt alle avløp.
- 2004 Porttelefoner og tekket tak på 8 garasjer. Forprosjekt trinn 2 - fasaderehabilitering.
- 2005 Beiset garasjer, porttelefoner, fjernet asbest på rørbend i kjeller, renset overvannskummer og merket utvendige hovedstoppekraner.
- 2006 Porttelefoner, tekket tak på 10 garasjer, samt nye garasjeporter.
- 2007/08 Rehabilitering av samtlige fellesvaskerier.
- 2009 Forarbeid rehabilitering av fasader.
- 2010-12 Rehabilitering av fasader.
- 2013 Lekeplasser, beplantning, nye pipehatter, nye gjerder mot Gunnulvs vei.
- 2014 Maling av trappeoppganger og ny LED-belysning. Nye søppelstativ på uteområdet. Nytt gjerde nederst i Lavrans vei.
- 2015 Maling trappeoppganger. Utskifting av pipehatter. Byttet resterende porttelefoner.
- 2016 Etterfylling av pukk rundt blokker og under balkonger. Maling av lekeapparater.
- 2017 Utskifting av balkongfronter.
- 2018 Avfallsbrønner, vedlikehold av garasjene, vedlikehold/skiftet skiferheller i inngangspartier, samt etablert 8 ladeplasser til el-bil.
- 2019 Vedlikehold av bunn- og uttrekksledninger. Forprosjekt rør- og badrom. Oppgradering av uteområde med beplantning og 2 grillplasser. Fiber.
- 2020 Oppstart av rør- og badromsrehabilitering fase 1. Plantekasser, anlagt blomsterenger og bygget blomsterbed utenfor Lavrans vei 6 - 8.
- 2021 Rør- og badromsrehabilitering fase 1. Påbegynt badromsprosjektet fase 2.
- 2022 Ferdigstilt badromsprosjektet fase 2. Oppgradering lekeplass.
- 2023 Oppfølging reklamasjoner og FDV-dokumentasjon bad. Brannsikringsutstyr.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Are W. Thoma
Navn: Vegard Berget

Adresse Lavrans Vei 21
Adresse Lavrans vei 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Anders Pedersen
Navn: Sven-Erik Johansen
Navn: Skender Katallozi

Adresse Gunnulvs Vei 14
Adresse Lavrans Vei 12
Adresse Gunnulvs Vei 2

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Nina Løckstør

Adresse Lavrans vei 30

C. Som delegert med vara til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen kandidater har meldt seg. Velges på generalforsamlingen.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen kandidater har meldt seg. Velges på generalforsamlingen.

E. Som ute- og trivselskomité for 1 år foreslås:

Ingen kandidater har meldt seg. Velges på generalforsamlingen.

Oslo, 21.3.2023

I valgkomiteen for Smalvollskogen Borettslag

Ismael Elhafedi /s/

Her er kort om kandidatene:

Are Wolfgang Thoma

Are har bodd i borettslaget siden 2014 og vært styremedlem de siste 2 årene. I denne perioden har Are vært en god ressurs for styret, spesielt under baderomsprosjektet som har vært et krevende prosjekt for styret. Are har et brennende engasjement for å styrke utviklingen i borettslaget, og valgkomiteen anser dette som en god egenskap ved et styremedlem. Are jobber som rådgiver i Utlendingsdirektoratet. På fritiden er han fotballdommer, bassist i forskjellige musikalske ensembler og glad i å gå tur i marka.

Vegard Berget

Vegard flyttet hit i sommer 2022 og jobber i dag som gruppesekretær for Miljøpartiet De Grønne. Han har i tillegg en god del andre styreverv, i tillegg til økonomiansvar. Denne gode erfaringen gjør han til et kvalifisert styremedlem og et godt tilskudd for styret. Han engasjerer seg for at borettslaget skal være best mulig å bo i og har i sin korte tid her i Smalvollskogen Borettslag hatt stort fokus på trivsel.

Nina Løckstør

Har bodd i borettslaget siden 2013. Hun ønsker å engasjere seg i borettslaget, men ønsker kun ett varaverv til å begynne med for å se hva hun eventuelt kan bidra med. Hun har hatt styreverv før. Nina har erfaring fra ledelse innen bolig/eiendom, innkjøp, markedsføring og salg. På fritiden går mye av tiden med på å være på fjellet, jobbe frivillig på festivaler, yoga og sosiale settinger.



0313 Smalvollskogen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Smalvollskogen Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.