



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 007 943	20 526 000
Sum inntekter		23 007 943	20 526 000
Kostnader			
Lønnskostnad		1 811 658	1 719 244
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		425 626	594 709
Annen driftskostnad		45 730 194	25 251 384
Sum kostnader		47 967 477	27 565 337
Driftsresultat		-24 959 534	-7 039 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 543	22 883
Sum finansinntekter		23 543	22 883
Annen finanskostnad		1 611 277	1 674 780
Sum finanskostnader		1 611 277	1 674 780
Netto finans		-1 587 734	-1 651 897
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 547 269	-8 691 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 547 269	-8 691 233
Årsresultat		-26 547 269	-8 691 233
Totalresultat		-26 547 269	-8 691 233
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 547 269	-8 691 233
Sum overføringer og disponeringer		-26 547 269	-8 691 233



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		4 793 431	5 219 057
Sum varige driftsmidler		51 609 009	52 034 635
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		196 074	89 416
Sum finansielle anleggsmidler		196 074	89 416
Sum anleggsmidler		51 805 084	52 124 051
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		291 439	44 002
Andre fordringer		401 433	
Sum fordringer		692 871	44 002
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 719 046	14 029 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 719 046	14 029 164
Sum omløpsmidler		29 411 918	14 073 166
SUM EIENDELER		81 217 001	66 197 218



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		65 476 093	38 928 824
Sum opptjent egenkapital		-65 476 093	-38 928 824
Sum egenkapital		-65 438 493	-38 891 224
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		136 315 303	92 990 255
Øvrig langsiktig gjeld		5 935 405	5 929 405
Sum annen langsiktig gjeld		142 250 708	98 919 660
Sum langsiktig gjeld		142 250 708	98 919 660
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 493	
Leverandørgjeld		4 158 679	5 956 762
Skyldige offentlige avgifter		105 373	98 598
Annen kortsiktig gjeld		122 242	113 423
Sum kortsiktig gjeld		4 404 786	6 168 782
Sum gjeld		146 655 494	105 088 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 217 001	66 197 218



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261702

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 007 943	20 526 000
Sum inntekter		23 007 943	20 526 000
Kostnader			
Lønnskostnad		1 811 658	1 719 244
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		425 626	594 709
Annen driftskostnad		45 730 194	25 251 384
Sum kostnader		47 967 477	27 565 337
Driftsresultat		-24 959 534	-7 039 337
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 543	22 883
Sum finansinntekter		23 543	22 883
Annen finanskostnad		1 611 277	1 674 780
Sum finanskostnader		1 611 277	1 674 780
Netto finans		-1 587 734	-1 651 897
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 547 269	-8 691 233
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 547 269	-8 691 233
Årsresultat		-26 547 269	-8 691 233
Totalresultat		-26 547 269	-8 691 233
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 547 269	-8 691 233
Sum overføringer og disponeringer		-26 547 269	-8 691 233



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		4 793 431	5 219 057
Sum varige driftsmidler		51 609 009	52 034 635
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		196 074	89 416
Sum finansielle anleggsmidler		196 074	89 416
Sum anleggsmidler		51 805 084	52 124 051
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		291 439	44 002
Andre fordringer		401 433	
Sum fordringer		692 871	44 002
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 719 046	14 029 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 719 046	14 029 164
Sum omløpsmidler		29 411 918	14 073 166
SUM EIENDELER		81 217 001	66 197 218

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	65 476 093	38 928 824
Sum opptjent egenkapital	-65 476 093	-38 928 824
Sum egenkapital	-65 438 493	-38 891 224
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	136 315 303	92 990 255
Øvrig langsiktig gjeld	5 935 405	5 929 405
Sum annen langsiktig gjeld	142 250 708	98 919 660
Sum langsiktig gjeld	142 250 708	98 919 660
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 493	
Leverandørgjeld	4 158 679	5 956 762
Skyldige offentlige avgifter	105 373	98 598
Annen kortsiktig gjeld	122 242	113 423
Sum kortsiktig gjeld	4 404 786	6 168 782
Sum gjeld	146 655 494	105 088 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 217 001	66 197 218



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSSKOGEN BORETTSLAG

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

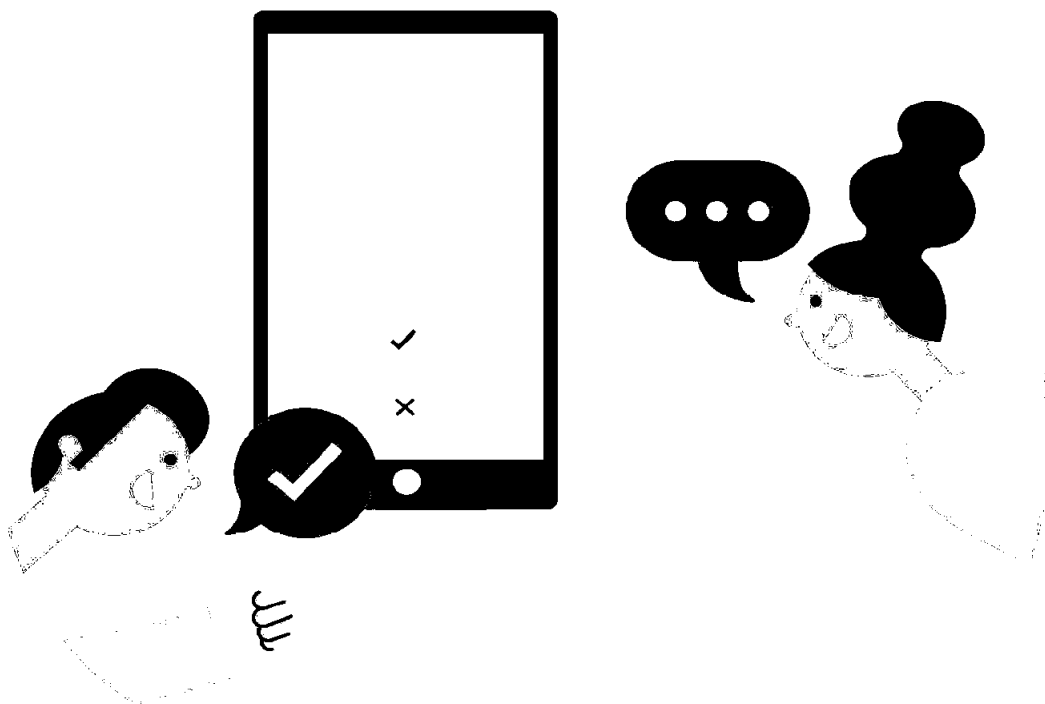
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Smalvollskogen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2022

Selskapsnummer: 313





Velkommen til årsmøte i Smalvollskogen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/313>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Til andelseierne i Smalvollskogen Borettslag

Grunnet den fortsatt pågående covid-19-pandemien og baderomprosjektet, vil også ordinær generalforsamling i 2022 gjennomføres elektronisk via Vibbo.

Ved å samle beboerne til årsmøte er styret redd for smitteutbrudd som kan føre til større forsinkelser og kostnader i baderomprosjektet, da det fortsatt er anbefalt å holde seg hjemme ved smitte.

Det nye i år er at **to** beboere som ønsker å delta på opptellingen av manuelle stemmer får muligheten til dette. For å delta på opptellingen ber vi beboerne som ønsker dette om å ta kontakt med styret.

I henhold til borettslagsloven skal generalforsamling avholdes innen utgangen av juni.

- Alle andelseiere må ha registrert mobiltelefonnummeret sitt for å delta på det digitale årsmøtet.
- Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på <https://vibbo.no>
- Den som ikke kan delta på det digitale årsmøtet, kan avgi sin stemme ved å fylle ut stemme-seddel som du finner på neste side og følge instruksjoner for manuell deltagelse



nederst på denne siden.

Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo tirsdag 26. april kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager.
- Årsmøtet lukker fredag 29. april kl. 09:00.

Dette er siste frist for å avgi stemme.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

Gå inn på <https://vibbo.nofor> å delta. Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.

Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten vedlagt.

Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo.

Manuell (analog) deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, ber vi deg levere vedlagte stemmeseddel. Din stemme vil bli behandlet av vårt tellekorps og registrert i det digitale årsmøtet.

Fyll den ut, klipp ut og legg seddelen i styrets postkasse utenfor Lavrans vei 3 B innen fristen (fredag 29. april kl. 09:00).

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Disponering av årets resultat
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av byggherregruppe-honorar
7. Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen
8. Forslag fra andelseier om å opprette en gruppe som ser på strålingsfaren i borettslaget
9. Forslag fra styret om å se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene
10. Forslag fra andelseier om å redusere felleskostnadene
11. Forslag fra styret om å redusere felleskostnader og fellesgjeld



- 12. Forslag fra styret om endring av vedtektene
- 13. Forslag fra styret om endring av vedtektene
- 14. Valg av styre- og varamedlem
- 15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 16. Valg av valgkomité
- 17. Valg av trivselskomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Smalvollskogen Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Innkallingen skal iht. borettslagsloven § 7-6(1) sendes ut minst 8 og høyst 20 dager før møtet avholdes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

To andelseiere kan om ønskelig delta i opptellingen.

Styret trenger da beskjed om hvilke beboere som ønsker å delta på opptellingen av stemmene.

Forslag til vedtak

Trond Knutsen og Helge Thorbjørnsen velges som protokollvitner og signerer protokollen sammen med møteleder.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2021.



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsmelding 2021 Smalvollskogen Borettslag.pdf

Sak 4

Disponering av årets resultat

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årets resultat på kr - 26 547 269 fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført som udekket tap i balansen.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 430 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000

Sak 6

Fastsettelse av byggherregruppe-honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for oppfølging av baderomprosjektet kr 350 000
(Det er 7 medlemmer)

Styrets innstilling



Den tidligere byggherrekomiteen ble avviklet av tidligere styret. Styret sammen med driftskontoret har derfor påtatt seg denne oppgaven da det ble enklere å følge opp prosjektet på denne måten. Driftskontoret har bistått styret og beboerne med blant annet ferdigbefaringer, reparasjon av baderomsmøbler, flytting av vaskemaskiner og byggherremøter m.m. Styret mener derfor at Driftskontoret ved Trond og Helge bør kompenseres for den tiden de har brukt på baderomprosjektet og er derfor en del av byggherre-gruppen.

Styret har blant annet jobbet med oppfølging av prosjektet, deltatt på byggherremøter hver andre uke og kontrollert feil og mangler m.m. I tillegg har styret jobbet med å forbedre avtalen borettslaget har med Selvaag Prosjekt, noe som har vært en lang og tidkrevende prosess.

Forslag til vedtak

Byggherre-gruppen godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar kr 12 000 totalt (fordeles likt på antall medlemmer), Representanter fra styret er ikke med i denne fordelingen.

Forslag til vedtak

Trivselskomiteen godtgjørelse settes til kr 12 000

Sak 8

Forslag fra andelseier om å opprettet en gruppe som ser på strålingsfaren i borettslaget

Forslag fremmet av:

Andelseier Alf Gillund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Helseskadelig stråling fra mobilmaster i Smalvollskogen borettslag

Vi har per i dag 3 basestasjoner med tilhørende antenner montert på tak i borettslaglaget. Målinger viser at strålingen er så høy at skader på cellevev i levende



organismer må påregnes. Sykdommene utvikles over tid (månedene og år) og gir seg først tilkjenne som diffuse symptomer. Når de endelig er diagnostisert er de fleste tilfellene uhelbredelige. Det er registrert mer enn 200 forskjellige sykdommer/lidelser i denne forbindelse. De mest kjente er skader på DNA, kreft i forskjellige former, Alzheimers, Parkinsons og visse typer kognitive funksjonsnedsettelse.

En måling i min leilighet, før mobilmastene i Lavrans vei 2 ble slått på, viste et strålingsnivå noe høyere enn hva moderne forskning oppgir som grenseverdi for god helse (100 $\mu\text{W}/\text{m}^2$). Når den nevnte senderen ble aktivert steg det målte nivået med ca. 5000 %. Jeg kan nå kun oppholde meg i deler av leiligheten lengst vekk fra senderen.

I fjor (2021) når jeg for en kort periode satt i styret, informerte jeg de daværende medlemmene om disse faremomentene. Svaret jeg fikk var at dette borettslaget forholder seg kun til grenseverdier satt av Norsk Strålevern. Mine bekymringer som fagmann innen fagområdet og resultatet av nyere forskning ble ikke tatt til følge.

Norge har i dag verdens høyeste grenseverdier for mikrobølgestråling. Disse er opptil 100 000 ganger høyere enn for mange vestlige land.

I søylediagrammet under befinner Norge seg lengst til høyre.

Link til søylediagram: <https://www.nlh.onl/nlh-advarer-mot-helsevirkninger-fra-emf/>

For en kort tid tilbake hadde jeg en telefonsamtale med en sentral person som har vært involvert eller observatør til en rekke vellykkede utkastelser av teleoperatører i borettslag rundt omkring i Norge. Han opplyste at ved å argumentere på riktig vis vil det ikke være kostnader forbundet med å annullere inngåtte kontrakter.

Jeg mener det er nødvendig å få opprettet en gruppe /et lag /et utvalg* som er likestilt med borettslagets styre og som har tilgang til de samme kommunikasjonskanalene, resursene osv. Målsettingen er å øke bevisstheten blant beboerne om helseeffekten av stråling, gjøre målinger, registrere andelseiernes innstilling og holde avstemning med sikte på å fjerne alle sendere/basestasjoner i borettslaget. Når målet er nådd oppløses enheten.

Det er mitt håp og ønske at nåværende styremedlemmer vil ta del i eller på annen måte bidra positivt og støtte opp om dette viktige arbeidet.

*[Personer som er direkte eller indirekte knyttet til telekombransjen eller som har en agenda som ikke er forenlig med utvalgets målsetning kan ikke velges inn].

Kilder:

<https://ecfsapi.fcc.gov/file/10709642227609/CellTowerRadiationResearch.pdf>

<https://ehtrust.org/cell-towers-and-cell-antennae/compilation-of-research-studies-on-cell-tower-radiation-an>



<http://www.emfrf.com/rf-radiation-levels-from-cellular-towers/>

<https://www.saferemr.com/2018/07/icnirps-exposure-guidelines-for-radio.html>

Styrets innstilling

Styret er helt klare på at om basestasjonene utgjør en helseskade og/eller risiko så skal ikke beboerne utsettes for dette.

Grenseverdiene for stråling et menneske kan utsettes for ligger på mellom 2-10 w/m² i Norge avhengig av frekvens.

Denne målingen kan beboerne enkelt gjøre selv ved å gå inn på

<https://finnsenderen.no/#/straaling> og søke på adressen de bor på.

Styret har utført måling på beboers adresse og beboeren utsettes for 0,026 w/m², altså langt under tillatt grenseverdi i Norge.

Forskning viser i tillegg til dette at det ikke er noen sammenheng med sykdommene og lidelsene beboer nevner og stråling fra blant annet basestasjoner.

I 2015 gikk en person til sak mot Telenor på bakgrunn av en basestasjon som ble plassert i nærheten boligen. Det ble i denne saken hevdet at strålingen fra basestasjonen var helseskadelig og måtte flyttes. Personen tapte saken i retten.

Dommen kan leses her:

<https://einarflydal.com/wp-content/uploads/2015/03/dommen-25032014.pdf>

Faktisk.no lagde en lengre artikkel i 2019 som ble oppdatert i 2021.

Artikkelen kan leses her:

<https://www.faktisk.no/artikler/jy8qm/er-5g-farlig#7-er-5g-helsefarlig-for-mennesker>

De skriver blant annet:

"Det florerer med påstander om 5G på nettet. Blant annet hevdes det at 5G har ført til at fugler og insekter dør. Det finnes ingen anerkjent forskning som støtter at 5G eller tidligere generasjoner mobilnett er farlig, verken for mennesker eller dyr."

Faktisk.no er et samarbeid mellom Dagbladet, VG og NRK som skal "motvirke feilinformasjon, enten den er bevisst eller utilsiktet, ved å faktasjekke det offentlige ordskiftet og avdekke falske nyheter."

Forskning.no skrev en artikkel i mars 2021:

Direktoratet for strålevern og atomtryggleik, DSA skriver:

«Med den relativt omfattende kunnskapen vi har, er det ikke grunn til å anta at 5G er helseskadelig. Målinger viser at eksponeringen fra mobil- og radiosendere som vi omgir oss med i dag er svak og ligger langt under grenseverdiene for hva som er helseskadelig.» oppsummerer Direktoratet for strålevern og atomtryggleik, DSA.

Kreftforening skriver:

«Eksponeringen fra trådløse nettverk er så lav at det er usannsynlig at opphold i nærheten gir negative helseeffekter. Forskning har til nå ikke konkludert med at stråling fra trådløse nettverk eller mobilantenner fra basestasjoner øker risikoen for kreft.»

Artikkelen kan leses her:

<https://forskning.no/mobiltelefon-redaktoren-har-ordet-teknologi/det-er-usunt-a-tro-pa-at-mobilstraling-og-f>

Link til grenseverdier i Norge:

<https://www.nkom.no/fysiske-nett-og-infrastruktur/elektromagnetisk-straling#grenseverdier>

Styret må forholde seg til det myndighetene setter av grenseverdier når det kommer til stråling. Forskning viser også at det ikke er noen sammenheng mellom stråling fra basestasjoner og sykdommene andelseieren beskriver.

Ved å opprette en gruppe som tar sikte på å fjerne basestasjonene kan dette medføre betydelige kostnader for borettslaget. Ser man dommen fra 2015 i sammenheng med dette vil det være vanskelig for borettslaget å bruke helseskadelig stråling som argument for å annullere kontrakter.

Styret støtter ikke forslaget.

Når det er sagt, ble basestasjonene satt opp uten at beboerne ble informert om dette. Dette ble tema på årsmøte i 2021.

Styret er enig i kritikken om at beboerne burde blitt involvert i prosessen.

Styret vil derfor legge frem et eget forslag der vi stemmer for om styret skal se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene og hva dette vil koste.

Resultatet av dette vil legges frem på en ekstraordinær generalforsamling. **Se sak 9.**

Forslag til vedtak

Skal det opprettes et utvalg som er likestilt med styret som ser på strålingsfaren i borettslaget vårt?

Sak 9

Forslag fra styret om å se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Basestasjonene i borettslaget ble satt opp uten at beboerne ble informert om dette. Dette ble tema på årsmøte i 2021. Styret er enig i kritikken om at beboerne burde blitt



involvert i prosessen.

Det ønskes derfor at det stemmes over om styret skal se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene og hva dette vil koste borettslaget.

Resultatet av dette vil legges frem på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styret skal se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene og hva dette vil koste borettslaget.

Sak 10

Forslag fra andelseier om å redusere felleskostnadene

Forslag fremmet av:

Andelseier Alf Gillund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal undersøke mulighetene for å redusere felleskostnadene (uten å redusere dagens nivå på funksjoner og ytelser til beboerne). Fremtidige økninger av fellesutgiftene kan ikke ensidig bestemmes av styret, men skal skje i samråd med andelseierne.

Styrets innstilling

Styret er enig med andelseier i at felleskostnadene er høye og styret ønsker også å se på mulighetene for å få senket felleskostnadene.

Styret finner derimot ordlyden "*Fremtidige økninger av fellesutgiftene kan ikke ensidig bestemmes av styret, men skal skje i samråd med andelseierne*" problematisk.

Styret er også beboere og ønsker felleskostnadene så lave som mulig, men har samtidig et ansvar for økonomien i borettslaget. Ved å stemme for forslaget til beboer vil styret måtte innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å behandle fremtidige økninger i felleskostnadene.

Konsekvensen ved at økningen i felleskostnadene nedstemmes vil være at borettslaget ikke har penger til å betale regningene og til slutt vil gå konkurs.

På bakgrunn av ordlyden støtter ikke styret forslaget, men viser til styrets forslag om reduisering av felleskostnader sak 11.



Forslag til vedtak

Fremtidige økninger av fellesutgiftene kan ikke ensidig bestemmes av styret, men skal skje i samråd med andelseierne.

Sak 11

Forslag fra styret om å redusere felleskostnader og fellesgjeld

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tiltak for lavere felleskostnader og fellesgjeld

Styret får mange tilbakemeldinger fra beboere på at felleskostnadene er høye. At de er det skyldes i hovedsak at vi har ca. 170 millioner kroner i fellesgjeld. Fellesgjelden knytter seg til rehabiliteringsprosjekter i borettslaget som blant annet fasadeprosjektet, og baderomprosjektet som nå er godt i gang.

Fellesgjelden er ikke unormalt høy. Men med de varslede renteøkningene fra Norges bank, sammen med høye strømpriser og den generelle prisøkningen på varer og tjenester, vil både renteutgiftene på fellesgjelden samt driftskostnadene til borettslaget øke merkbart i årene som kommer. Det vil gi ytterligere økte felleskostnader.

Styret har vurdert hvilke muligheter vi har for å redusere fellesgjelden for å medvirke til lavere felleskostnader. En gjeldsreduksjon vil gi en positiv effekt med lavere felleskostnader som vil komme alle beboerne til gode.

Mulig tiltak

Styret ønsker å se på mulighetene borettslaget har til å selge tomten der garasjelegget står i bytte mot at dagens p. plasser legges under bakken, alternativt fordeles andre steder på eiendommen vår.

Tomten utgjør ca. 20 mål. Ved å selge tomten vil vi kunne frigjøre en betydelig sum penger som kan benyttes til å nedbetale fellesgjeld.

Garasjelegget er i dag i svært dårlig stand og trenger rehabilitering om få år. Penger til rehabilitering vil vi måtte låne, noe som igjen vil bety økt fellesgjeld med økte felleskostnader.

Tiltaket skal være et forprosjekt som skal tilrettelegge for hva borettslaget kan forvente av salgspris, uten at vi mister parkeringsplasser.

Fullmakt til styret



Styret ber om fullmakt fra andelseierne til å sette i gang med et forprosjekt. Styret legger følgende forutsetninger til grunn i forprosjektet:

1. Borettslaget bør sitte igjen med et likt antall parkeringsplasser som vi har i dag.
2. Nye parkeringsplasser bør ha tilgang til el-bil lader.
3. Så mange parkeringsplasser som mulig bør være innendørs (parkeringshus/garasje).
4. Salg av tomten skal komme alle beboerne til gode, også de uten bil.
5. Salgssummen skal redusere fellesgjelden. En slik løsning vil komme alle beboerne til gode også de som ikke har bil. Leilighetene vil også bli mer attraktive da fellesgjelden er lav, og felleskostnadene lave.

Styret har fått noen henvendelser på tomten allerede, men styret ønsker å undersøke hvilke muligheter som finnes når det kommer til garasjetomten for å ivareta borettslagets interesser.

Det er viktig å presisere at vi ikke stemmer over om tomten skal selges nå eller ikke, men om styret kan jobbe mer med hvilke muligheter et salg kan gi oss av økonomiske fordeler.

Resultatet av forprosjektet vil styret fremlegge på en ekstraordinær generalforsamling hvor det eventuelt kan stemmes over salg av tomt eller ikke, som styret kommer tilbake til.

Kostnad til forprosjekt

Styret estimerer kostnaden til et forprosjekt til kr. 500.000. I beløpet ligger arbeid til eksterne rådgivere, slik som f eks arkitekt, støyutredning med mer.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt fra andelseierne til å sette i gang med forprosjektet

Sak 12

Forslag fra styret om endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i borettslagsloven § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag



uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke.
Styret og forretningsfører anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til nytt punkt 1-3:

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 1-3 om kommunikasjon mellom styret og andelseierne legges til vedtektene

Sak 13

Forslag fra styret om endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling.

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, foreslås at valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling tas inn i vedtektene punkt 9-4.

Forslag til vedtak

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling legges til punkt 9-4 i vedtektene.



Sak 14

Valg av styre- og varamedlem

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. (Ref. vedtektene pkt. 8-1(1) og (2)).

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Pedersen
Valgkomiteen skriver:

Anders ble valgt som styreleder i juni fjor. Borettslaget befant seg da, i forbindelse med baderomsprosjektet, i en turbulent periode med misnøye og uenighet. Anders tok på seg vervet med mål om å oppnå endringer i prosjektet som beboerne var misfornøyd med. Med Anders ved roret har styret fått til flere endringer som har hatt en positiv innvirkning på beboernes økonomi og muligheter i prosjektet. Ved å følge prosjektet tett, har borettslaget som byggherre fått bedre kontroll over tidligere saksgang samt større kontroll over hvor tiltak måtte settes inn.

Anders skriver følgende i sin søknad:

Totalt sett vil jeg si at vi har lyktes med å justere prosjektet i riktig retning slik at vi nå går over i en roligere fase. Det er ingen tvil om at dette har krevd enormt mye tid, noe jeg også var forberedt på da jeg søkte vervet som styreleder i 2021. Årsaken til at jeg ønsker å fortsette som styreleder er at jeg føler jeg kjenner baderomsprosjektet godt, samtidig som jeg synes styrearbeidet er spennende. Sett bort i fra baderomsprosjektet, har jeg et ønske om å ivareta borettslaget, beboerne og være med å påvirke på best mulig måte. Som styreleder mener jeg det er viktig å ha en stor arbeidskapasitet, ha evnen til å lytte til andre, og ha beboernes beste i tankene når en avgjørelse skal tas. Åpenhet og evnen til å motta konstruktiv kritikk er også egenskaper jeg mener en styreleder bør ha. Jeg føler selv at jeg har disse egenskapene. Jeg ser for meg at det fremover vil være fokus på baderomsrehabiliteringen, men håper at det vil bli mer tid til å utvikle borettslaget sammen med styret og beboerne.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Skender Katallozi
Valgkomiteen skriver:
Skender er 38 år og har bodd i borettslaget siden 2007. Til daglig jobber han som



salgskonsulent. Skender uttrykker i sin søknad stor interesse for styrearbeidet, og for å kunne være en positiv bidragsyter inn i dette. På fritiden tilbringer Skender mye tid sammen med hunden sin og han er glad i å skru på biler.

- Sven-Erik Johansen
Valgkomiteen skriver:
Sven-Erik har bodd lenge i borettslaget og har vært et aktivt styremedlem i flere perioder. Mange kjenner ham for hans store engasjement for at borettslaget skal være et godt og trivelig sted for alle. Sven-Erik søker gjenvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cristian Delurintu
Valgkomiteen skriver:
Cristian er 37 år gammel, gift og jobber innen regnskap. Etter betydelig innsats som styremedlem i tre år har Cristian behov for å trappe noe ned i perioden fremover. Han føler likevel på engasjementet og ønsker å støtte det kommende styret i egenskap av å være varamedlem.

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat velges for et år og må være andelseier i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Arooj Sarwar

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sven-Erik Johansen



Sak 16

Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til tillitsvalgte til neste års generalforsamling.

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg, valgkomiteen mener at noen av de kandidater som har meldt seg til styreverv som ikke skulle bli valgt til styret burde bli spurt om de kan sitte i valgkomiteen 2023.

Det foreslås derfor at styret får fullmakt til å finne nye valgkomité.

Dersom noen ønsker å drive med valgkomitéarbeid til neste ordinære generalforsamling i 2023, kan man melde fra om dette i kommentarfeltet til denne saken eller ta kontakt med styret@smalvollskogen-borettslag.no for å melde seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Styret Smalvollskogen borettslag

Sak 17

Valg av trivselskomité

Trivselskomiteen har med det sosiale og uteområdene å gjøre.

Innstilling

Dersom flere ønsker å delta i Trivselskomiteen, kan man melde fra om dette i kommentarfeltet til denne saken eller ta kontakt med styret@smalvollskogen-borettslag.no for å melde seg.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bente Hoel
- Diana Novikova



ÅRSRAPPORT FOR 2021

GENERELLE OPPLYSNINGER

Tillitsvalgte

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Anders Pedersen	Gunnulvs vei 14
Nestleder	Arooj Sarwar	Lavrans vei 12
Styremedlem	Cristian Delurintu	Lavrans vei 2
	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
	Are W. Thoma	Lavrans vei 21
Varamedlem	Siyavash Chegeni	Lavrans vei 2
Valgkomité	Karoline Glückstad Torgersen	Lavrans vei 14
	Anoji Guruge	Gunnulvs vei 32
	Skender Katallozi	Gunnulvs vei 2

Endringer i perioden:

Etter ekstraordinær generalforsamling 02.06.2021 trakk hele valgkomiteen seg. Styret har derfor fungert som valgkomité.

Delegert OBOS	Kari Fredriksen Sarnes	Gunnulvs vei 12
Varadelegert OBOS	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
Trivselskomité	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
	Diana Novikova	Lavrans vei 16
	Bente Hoel	Lavrans vei 8
	Are W. Thoma	Lavrans vei 21

Opplysninger om borettslaget

Smalvollskogen Borettslag består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671.

Borettslaget ligger i Oslo kommune - bydel Alna og har adresse Gunnulvs vei 2 - 36, samt Lavrans vei 1 - 21 og 2 - 36. Første innflytting skjedde 15.12.1964.

Tomta ble kjøpt i 1986, er på 78 987 m² og har gårds- og bruksnummer 140/41 og 141/240.

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.

Borettslaget har 2 fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 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 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

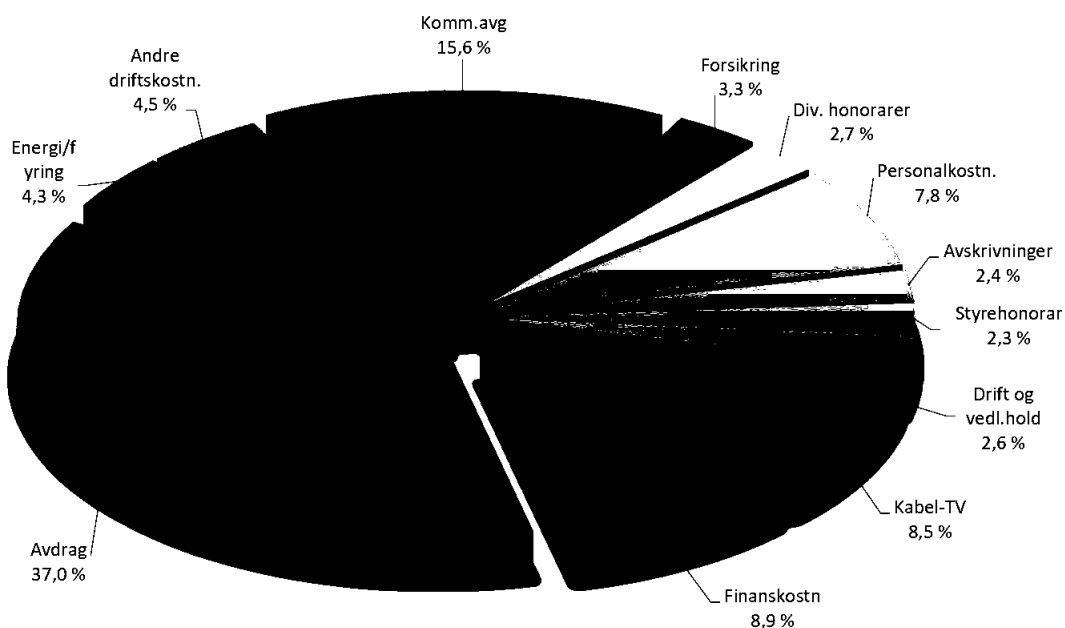
Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 23 007 943 mot budsjettert kr 23 002 000. Andre inntekter består i hovedsak av fellesvaskeri og ladestasjoner (se note 3).

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 47 967 477 mot budsjettert kr 60 322 000. Avviket skyldes mindre til vedlikehold/baderomsprosjektet enn antatt i 2021.

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i 2021 fordelt prosentvis (baderomsprosjektet er holdt utenom).



Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 26 547 269 og foreslås ført som udekket tap i balansen.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 6 674 952 er ikke hensyntatt i resultatregnskapet og føres kun i balansen og under disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 25 007 132 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2022 vist i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 50 millioner baderomsprosjektet og ca. kr 500 000 til ordinært vedlikehold. Lekeplass planlegges utbedret, men føres kun i balansen og ikke i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret beholdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Pga. rør- og våtromsprosjektet vil strømforbruket også i 2022 være høyere enn normalt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 øker med ca. 5 %. Premieendringen er en følge av generell indeksjustering på bygninger med 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smalvollskogen Borettslag.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Lån

I forbindelse med rør- og våtromsprosjektet, er det vedtatt låneopptak kr 100 millioner. Det er avtalt 4 delutbetalinger: Delutbetaling 1, 2 og 3 fant sted hhv. 15.6.2020, 13.04.2021 og 17.12.2021. Det gjenstår pr. 1.1.2022 å ta ut kr 30 millioner av lånerammen.

Borettslaget har 3 lån i Handelsbanken:

- Lån 1 (fasaderehabilitering) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,5 % pr. 31.12.2020 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2041.
- Lån 2 (balkongfronter) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,5 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2027.
- Lån 3 (rør- og baderomsrehabilitering) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,5 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2050.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak (se punkt om lån over). Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2022. Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader + låneopptak redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Smalvollskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Smalvollskogen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 6 539 528. Årsregnskapet 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 borettslagets 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 revisjonskikk 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 borettslaget 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 misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02326, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Smalvollskogen Borettslag

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige framstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utførte revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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

(2)



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	7 904 384	1 270 691	7 904 384	25 007 132
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-26 547 269	-8 691 233	-39 810 000	-40 495 000
Tilbakeføring av avskrivning 15	425 626	594 709	600 000	600 000
Tillegg for nye langsiktige lån 16	50 000 000	20 000 000	36 000 000	30 000 000
Økning annen langsiktig gjeld	96 000	132 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 16	-6 674 952	-5 181 436	-3 884 000	-4 452 000
Red. annen langs. gjeld	-90 000	-150 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-106 658	-70 347	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	17 102 747	6 633 693	-7 094 000	-14 347 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25 007 132	7 904 384	810 384	7 154 264

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	29 411 918	14 073 166
Kortsiktig gjeld	-4 404 786	-6 168 782
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25 007 132	7 904 384



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 688 690	20 224 514	22 702 000	22 727 000
Antenneanlegg		94 703	70 970	70 000	100 000
Andre inntekter	3	224 550	230 516	230 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		23 007 943	20 526 000	23 002 000	23 077 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 401 658	-1 319 244	-1 400 000	-1 500 000
Styrehonorar	5	-410 000	-400 000	-410 000	-430 000
Avskrivninger	15	-425 626	-594 709	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-14 670	-12 750	-13 000	-14 000
Andre honorarer		-14 000	-16 000	-14 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-333 215	-325 085	-334 000	-340 000
Konsulenthonorar	7	-57 781	-50 978	-50 000	-750 000
Kontingenter		-75 200	-75 200	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-38 683 297	-18 563 191	-50 500 000	-50 500 000
Forsikringer		-590 298	-564 397	-590 000	-620 000
Kommunale avgifter	9	-2 820 955	-2 763 052	-2 785 000	-2 900 000
Energi/fyring		-781 189	-430 474	-1 000 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 541 306	-1 524 220	-1 550 000	-1 750 000
Andre driftskostnader	10	-818 283	-926 038	-1 000 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-47 967 477	-27 565 336	-60 322 000	-61 592 000
DRIFTSRESULTAT		-24 959 534	-7 039 336	-37 320 000	-38 515 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 543	22 883	10 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 611 277	-1 674 780	-2 500 000	-2 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 587 734	-1 651 897	-2 490 000	-1 980 000
ÅRSRESULTAT		-26 547 269	-8 691 233	-39 810 000	-40 495 000
Overføringer:					
Udekket tap		-26 547 269	-8 691 233		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	15	4 793 431	5 219 057
Øremerkede bankinnskudd	22	196 074	89 416
SUM ANLEGGSMIDLER		51 805 084	52 124 051
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		291 439	44 002
Forskuddsbetalte kostnader		401 433	0
Driftskonto OBOS-banken		1 140 768	1 587 937
Skattetrekkskonto OBOS-banken		54 954	60 462
Sparekonto OBOS-banken		27 523 325	12 380 765
SUM OMLØPSMIDLER		29 411 918	14 073 166
SUM EIENDELER		81 217 001	66 197 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	14	-65 476 093	-38 928 824
SUM EGENKAPITAL		-65 438 493	-38 891 224
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	136 315 303	92 990 255
Borettsinnskudd	17	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	18	877 005	871 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		142 250 708	98 919 660
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		4 158 679	5 956 762
Skyldige offentlige avgifter	19	105 373	98 598
Påløpte renter		18 493	0
Annen kortsiktig gjeld	20	122 242	113 423
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 404 786	6 168 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 217 001	66 197 218
Pantstillelse	21	173 192 600	173 192 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.2.2022

Styret i Smalvollskogen Borettslag

Anders Pedersen /s/ Arooj Sarwar /s/

Cristian Delurintu /s/ Sven-Erik Johansen /s/ Are W. Thoma /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.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 030 220
Garasje	615 960
Balkongfronter	451 200
Kabel-tv	451 200
Parkering	173 280
Ekstra bod	34 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 755 860

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-57 000
Ekstra bod	-6 400
Garasje	-3 770
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 688 690

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av vaskekort	116 922
Lading av kjøretøy	107 628
SUM ANDRE INNETEKTER	224 550

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-931 003
Overtid	-87 678
Annen lønn, ikke feriepengar	-4 800
Påløpte feriepengar	-122 242
Arbeidsgiveravgift	-227 363
Arbeidsgiveravgift (korrigering 2020)	1 033
Pensjonskostnader innskudd	-19 870
AFP-pensjon	-22 849
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-715
Yrkesskadeforsikring	-3 708
Gaver til ansatte	-2 171
Kantinekostnader	-3 675
Arbeidsklær	-22 056
Refusjoner fra andre selskaper	45 441
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 401 658

Det har gjennomsnittlig 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.

Vedlegg 1

26 av 40

Årsmelding 2021 Smalvollskogen Borettslag.pdf

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 410 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 970, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 670.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 063
Tilleggstjenester, OBOS	-32 719
SUM KONSULENTHONORAR	-57 781

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekt honorar Kile Stockholm	22 531
Energiledelse Energima Analyse AS	36 750
Prosjektledelse Selvaag Prosjekt AS	1 185 394
Andre konsulent honorar Nco AS	299 750
Byggekomiteen	180 000
Administrasjon OBOS	12 600
Kopieringsutgifter	22 688
Bygningsgebyr Plan- og bygningsetaten	26 540
Låssystem	12 380
Juridisk bistand	67 781
Hovedentreprenør Selvaag Prosjekt AS	58 233 170
Toaletter	70 548
Elektro	2 105
Dusjbrakke	157 048
ENØK-tilskudd Enova	-60 170
Refusjoner dører, spotter, sammenslåing, viderefakturering tilvalg	-3 914 454
Totalt påløpt prosjekt	56 354 662
Kostnadsføring prosjekt 2019	-282 052
Kostnadsføring prosjekt 2020	-17 854 661
Kostnadsføring i prosjektet inneværende år	-38 217 949
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-38 217 949
Drift/vedlikehold bygninger	-67 616
Drift/vedlikehold VVS	-10 184
Drift/vedlikehold elektro	-135 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 535
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-147 424
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 145
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 182
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-38 683 297

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 752 337
Feieavgift	-80 370
Renovasjonsavgift	-988 247
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 820 955

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

Container	-194 597
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 125
Leasing	-8 460
Verktøy og redskaper	-15 080
Telefon-/kontormaskiner	-14 070
Driftsmateriell	-19 149
Lyspærer og sikringer	-18 452
Vakthold	-54 965
Renhold ved firmaer	-377 133
Andre fremmede tjenester	-12 272
Kontor- og datarekvista	-15 702
Trykksaker	-10 316
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Kostnader tillitsvalgte	-2 970
Andre kontorkostnader	-21 753
Telefon	-9 566
Porto	-5 250
Drivstoff maskiner	-14 624
Vedlikehold maskiner	-14 924
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-4 877
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-818 283

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 354
Andre renteinntekter	1 189
SUM FINANSINNETEKTER	23 543

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-40 078
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-488 787
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 082 412
SUM FINANSKOSTNADER	-1 611 277

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**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: 15****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	-213 928	
Avskrevet i år	-106 964	427 858
Snøfreser, Tilgang 2007	151 625	
Avskrevet tidligere	-151 624	1
Plenklipper, tilgang 2017	301 250	
Avskrevet tidligere	-120 500	
Avskrevet i år	-30 125	150 625
Garasjeanlegg 2, kostpris (ikke avskrevet)	702 927	702 927
Garasjeanlegg, kostpris (ikke avskrevet)	1 753 850	1 753 850
Garasje borettslaget, kostpris (ikke avskrevet)	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	-865 611	
Avskrevet i år	-288 537	1 731 227
Vaktmestergarasje, kostpris (ikke avskrevet)	13 000	13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 793 431
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-425 626

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken		
Annuitetslån med flytende 1,5 % pr. 31.12.21. Løpetiden 27 år.		
Opprinnelig 2014	-91 731 308	
Nedbetalt tidligere	19 464 004	
Nedbetalt i år	2 984 363	-69 282 941
Handelsbanken		
Annuitetslån med flytende rente 1,5 % pr. 31.12.21. Løpetiden 10 år.		
Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 261 064	
Nedbetalt i år	398 582	-2 340 354
Handelsbanken		
Annuitetslån med flytende rente 1,5 % pr. 31.12.21. Løpetiden 30 år.		
Opprinnelig 2020 (av ramme kr 100 000 000)	-20 000 000	
Delutbetaling 2 og 3 i år	-50 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 015 985	
Nedbetalt i år	3 292 007	-64 692 008
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-136 315 303

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-8 380
Garasjeinnskudd	-868 625
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-877 005

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-54 954
Skyldig arbeidsgiveravgift	-50 419
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-105 373

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-122 242
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-122 242

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 058 400
Pantelån	136 315 303
TOTALT	141 373 703

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 312 020
Tomt	2 503 558
TOTALT	46 815 578

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styrets arbeid

- Avholdt 29 styremøter, totalt ca. 116 timer pr. styremedlem
- Avholdt 19 byggherremøter med Selvaag Prosjekt totalt ca. 57 timer pr. styremedlem
- Avholdt 2 møter med adm.dir i Selvaag Prosjekt totalt 10 timer pr. styremedlem
- Avholdt årsmøte
- Avholdt ekstraordinær generalforsamling
- Oppfølging av HMS tiltak
- Oppfølging av forsikringssaker
- Søkt om tilskudd til Tuffepark for oppgradering av uteområdet
- Avsluttet Prosjekt – rørfornyning, fase 1
- Forhandlet ned renten på borettslagets gjeld.
- Oppfølging av badereomrehabiliteringen, fase 2
- Bistått beboere med behov for portable toalett ifb. med badereomrehabiliteringen
- Bistått beboere med erstatningsboliger ifb. med badereomrehabiliteringen
- Fulgt opp beboere i badereomprosjektet.
- Oppdatert beboerne via vibbo og oppslagstavler om fremdrift i badereomprosjektet hver andre uke
- Smitteverntiltak pga. corona
- Avholdt møter med Trivselskomiteen
- Utplanter og beplantet 17 blomsterkasser
- Oppfølging av riktig navneskilt på ringetablåer og postkasser
- Oppfølging og vedlikehold av EI-ladeplasser
- Oppfølging og utleie av biloppstillingsplasser
- Oppfølging av ansatte
- Styreleder har gjennomført medarbeidersamtaler
- Fellesarealene er ryddet for søppel og farlig avfall
- Utarbeidelse og distribusjon av informasjonsskriv til beboere
- Godkjent nye andelseiere og bruksoverlatelser, totalt 26 stk.
- Behandlet søknader om framleie
- Behandling av beboerklager
- Besvare øvrige henvendelser fra beboere, ca. 3 000 e-post
- 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 badereomrehabiliteringen
- Innhentet pristilbud angående tuffepark, forsikringer og lekeplasser



Styret

Styret kan kontaktes pr e-post styret@smalvollskogen-borettslag.no eller ved å legge brev i postkassa utenfor styrerommet i Lavrans vei 3 B.

Informasjon

Borettslaget har introdusert Vibbo som blir borettslagets nye beboerportal. Dette er en portal som er i regi av OBOS. Her finner du relevant informasjon om din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Opplysninger fra styret bli publisert og beboerne kan henvende seg til styret via www.vibbo.no

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 postkassa.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Driftskontor

Driftssjef Trond Knutsen og vaktmester Helge Thorbjørnsen ivaretar den daglige drift og løpende vedlikehold i borettslaget. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

Driftskontoret er i Lavrans vei 11 med telefon 22 27 50 69, 920 19 320 eller 909 24 861. Du kan også sende e-post til driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no

Arbeidstiden er hverdager kl. 07:00 – 15:00 med pause i tidsrommet kl. 11:00 – 11:30. Lørdag, søndag og helligdager er kontoret stengt.

Vaskeri

Borettslaget har 13 fellesvaskerier og disse er avgiftsbelagt. Betalingskort kjøpes på Driftskontoret. Kortene kan fylles opp på Driftskontoret mandag, onsdag og fredag i tidsrommet kl. 07:00 - 08:00, samt mandag til fredag kl. 14:30 - 15:00.

Se regler for bruk av vaskeriene på vår hjemmeside og egne oppslag i alle vaskerier.

Garasje og parkering

Borettslaget har 109 oppstillingsplasser og 178 garasjer til utleie. Disse fordeles etter eventuelle ventelister og administreres av driftssjef Trond Knutsen. (Søknadsskjema kan også hentes fra borettslagets internettsider). I tillegg har borettslaget 8 ladeplasser for el-bil og 20 gjesteparkeringsplasser.

Det er inngått avtale med P-Service AS om kontroll av parkering på stikkveier og gjesteparkering, samt vakthold av garasjeanlegget. Se skilting for nærmere informasjon.

Nøkler/skilt

Nøkler til vaskeri, utgangsdører/kjeller, skilt til ringeklokker og postkasse bestilles på Driftskontoret. Beboer må bekoste dette selv. Bestillingsskjema kan også hentes på borettslagets internettsider og leveres på Driftskontoret i Lavrans vei 11 eller sendes pr e-post.

Renhold

Cleanit AS utfører renhold av borettslagets trappeoppganger. Trappene vaskes onsdag og torsdag. Beboerne trenger ikke å ta inn dørmatten.



Stort avfall

Første tirsdag (som ikke faller på en helligdag) i februar, april, juni, august, oktober og desember fra kl. 18:00, hentes stort avfall utenfor hver oppgang. Avfallet skal kun settes ut samme dag og beboer skal selv kaste avfallet på bilen. Husk at kun gjennomsiktige søppelsekker er tillatt.

NB. Bygningsavfall etter rehabilitering av egen leilighet, må andelseier selv kjøre bort.

Kabel-TV

Telia Norge AS (tidligere GET) er vår leverandør av bredbånd og TV tjenester.

Eventuelle spørsmål kan rettes til Telia på telefon 21 54 54 54 eller se www.telia.no

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie finnes på Vibbo.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring ASA og dekker bygninger, fellesareal og boliger med fastmontert utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Polisenummer er 1455806.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Dette innebærer at beboer selv kan kontakte håndverkere (f.eks. rørlegger) før forsikringsselskap/takstmann fra Protector Forsikring har blitt kontaktet.

Skader meldes til 24 13 18 88 eller e-post skade@protectorforsikring.no

Dersom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom skadeforholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Ved uaktsomhet fra andelseier, noen i andelseiers husstand eller andre som har tilknytning til andelseieren, gjelder det samme.

Alle andelseiere må selv sørge for å ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen 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 om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



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, sikringskap 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. Utført tilstandsvurdering forprosjekt trinn 1.
- 2003 Skiftet defekte porttelefoner, tekket dårlige garasjetak og høytrykkspytt alle avløp. Utbedret innervegg i enkelte leiligheter grunnet fukt. To vannledningsbrudd i Lavrans vei utbedret. Utført ENØK-analyse.
- 2004 Skiftet defekte porttelefoner i 3 blokker og tekket tak på 8 garasjer. Utbedret innervegg i enkelte leiligheter grunnet fukt. Et vannledningsbrudd utbedret (mot Sigrid Undsets vei). Utført forprosjekt trinn 2 - fasaderehabilitering.
- 2005 Beiset garasjer, byttet porttelefoner i Gunnulvs vei 34 - 36, et vannledningsbrudd utbedret Lavrans vei 2 - 4, fjernet asbest på rørbend i kjeller, renset overvannskummer og merket utvendige hovedstoppekraner.
- 2006 Skiftet defekte porttelefoner i 3 oppganger, utbedret innervegg i en leilighet grunnet fukt, 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 Ferdigstillelse rør- og badromsrehabilitering fase 1. Påbegynt badromsprosjektet fase 2.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret ivaretar internkontrollen til bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg, lekeplassutstyr, samt 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.

Følgende er utført:

- ✓ El-anlegget: Stigeledninger frem t.o.m. sikringssskap er rehabilitert (2000 - 2002) i alle blokker. Hele garasjeanlegget ble rehabilitert 2001/2002.
I vaskeriene ble el-anlegget oppgradert 2007/2008.
- ✓ Lekeplasser: Kontroll foretatt etter pålegg fra HMS dvs. 1 gang pr. år (hver vår). Vedlikehold blir utført ved behov. Oppgradering av lekeplasser (2013).
- ✓ Brannsikring: Alle brannslanger, pulverapparater på styrerom, kjøkken og vaktmesterkontor, er kontrollert og godkjent (2018).
Nytt pulverapparat utlevert alle leiligheter (2013).
Optiske røykvarslere montert i samtlige leiligheter (2015).
- ✓ Ansatte: HMS kurs gjennomført (2018). Medarbeidersamtaler gjennomført (2021).
- ✓ Generelt: Styret har anskaffet OBOS' HMS-modul og etterlever lover/forskrifter.
- ✓ Vaskerier: Fjerning av asbest (2007/08).
- ✓ Radon: Målinger er gjennomført 2019. Kun Driftskontoret hadde måleverdier over anbefalt nivå. Radonsug installert (2020).
- ✓ Bommer: Montert 7 bomber mht. trafiksikkerhet.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Stemmeddelen legges i styrets postkasse, Lavrans vei 3 b

Årsmøtet åpnes 26.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.22 kl. 09:00

Selskapsnummer: 313 Selskapsnavn: Smalvollskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trond Knutsen og Helge Thorbjørnsen velges som protokollvitner og signerer protokollen sammen med møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Disponering av årets resultat

Godkjennes

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 430 000

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av byggherregruppe-honorar

Byggherre-gruppen godtgjørelse settes til kr 350 000

For

Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen

Trivselskomiteen godtgjørelse settes til kr 12 000

For

Mot

Sak 8 Forslag fra andelseier om å opprette en gruppe som ser på strålingsfaren i borettslaget

Skal det opprettes et utvalg som er likestilt med styret som ser på strålingsfaren i borettslaget vårt?

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Forslag fra styret om å se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene

Styret skal se på muligheten til å avslutte avtalene på basestasjonene og hva dette vil koste borettslaget.

For

Mot

Sak 10 Forslag fra andelseier om å redusere felleskostnadene

Fremtidige økninger av fellesutgiftene kan ikke ensidig bestemmes av styret, men skal skje i samråd med andelseierne.

For

Mot

Sak 11 Forslag fra styret om å redusere felleskostnader og fellesgjeld

Styret gis fullmakt fra andelseierne til å sette i gang med forprosjektet

For

Mot

Sak 12 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Nytt punkt 1-3 om kommunikasjon mellom styret og andelseierne legges til vedtektene

For

Mot

Sak 13 Forslag fra styret om endring av vedtektene

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling legges til punkt 9-4 i vedtektene.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 14 Valg av styre- og varamedlem

Styreleder (1 skal velges)

Anders Pedersen

Styremedlem (2 skal velges)

Skender Katallozi

Sven-Erik Johansen

Varamedlem (1 skal velges)

Cristian Delurintu

Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Arooj Sarwar

Varadelegat (1 skal velges)

Sven-Erik Johansen

Sak 16 Valg av valgkomité

Valgkomitemedlem (1 skal velges)

Styret Smalvollskogen borettslag

Sak 17 Valg av trivselskomité

Medlem (2 skal velges)

Bente Hoel

Diana Novikova

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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