



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 236 540  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMÅLENSGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 018 875	2 841 506
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 018 875</b>	<b>2 841 506</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 467	75 467
Annen driftskostnad		1 799 387	2 874 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 984 954</b>	<b>3 063 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 033 921</b>	<b>-222 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 303	33 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 303</b>	<b>33 576</b>
Annen finanskostnad		236 038	270 852
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 038</b>	<b>270 852</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-206 735</b>	<b>-237 276</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		827 186	-459 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 225 893	18 225 893
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		452 804	528 271
Sum varige driftsmidler		18 678 697	18 754 164
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		224 539	223 463
Sum finansielle anleggsmidler		224 539	223 463
Sum anleggsmidler		18 903 236	18 977 627
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 945	212 732
Sum fordringer		10 945	212 732
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 040 198	815 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 040 198	815 797
Sum omløpsmidler		1 051 143	1 028 529
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 954 380</b>	<b>20 006 156</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 500</b>	<b>5 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 793 471	1 966 285
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 793 471</b>	<b>1 966 285</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 798 971</b>	<b>1 971 785</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 295 379	9 559 740
Øvrig langsiktig gjeld		7 725 500	7 725 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 020 879</b>	<b>17 285 240</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 020 879</b>	<b>17 285 240</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		990	359
Leverandørgjeld		123 040	738 272
Annen kortsiktig gjeld		10 500	10 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>134 530</b>	<b>749 131</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 155 409</b>	<b>18 034 371</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 954 380</b>	<b>20 006 156</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 586431

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 236 540  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMÅLENSGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 948 236 540  
SMÅLENSGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 018 875	2 841 506
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 018 875</b>	<b>2 841 506</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 467	75 467
Annen driftskostnad		1 799 387	2 874 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 984 954</b>	<b>3 063 695</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 033 921</b>	<b>-222 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 303	33 576
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 303</b>	<b>33 576</b>
Annen finanskostnad		236 038	270 852
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 038</b>	<b>270 852</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-206 735</b>	<b>-237 276</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		827 186	-459 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>



Organisasjonsnr: 948 236 540  
SMÅLENSGATA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 225 893	18 225 893
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		452 804	528 271
Sum varige driftsmidler		18 678 697	18 754 164
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		224 539	223 463
Sum finansielle anleggsmidler		224 539	223 463
Sum anleggsmidler		18 903 236	18 977 627
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 945	212 732
Sum fordringer		10 945	212 732
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 040 198	815 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 040 198	815 797
Sum omløpsmidler		1 051 143	1 028 529
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 954 380</b>	<b>20 006 156</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500



Sum innskutt egenkapital	5 500	5 500
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 793 471	1 966 285
Sum opptjent egenkapital	2 793 471	1 966 285
Sum egenkapital	2 798 971	1 971 785
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 295 379	9 559 740
Øvrig langsiktig gjeld	7 725 500	7 725 500
Sum annen langsiktig gjeld	17 020 879	17 285 240
Sum langsiktig gjeld	17 020 879	17 285 240
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	990	359
Leverandørgjeld	123 040	738 272
Annen kortsiktig gjeld	10 500	10 500
Sum kortsiktig gjeld	134 530	749 131
Sum gjeld	17 155 409	18 034 371
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 954 380</b>	<b>20 006 156</b>



Organisasjonsnr: 948 236 540  
SMÅLENSGATA 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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Smålenygata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. juni - 25. juni 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Smålensgata Borettslag. Avstemningen åpner 19. juni kl. 10:00 og lukker 25. juni kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/498>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Innkomne forslag: Økning av lånerammen for oppgradering av vegg mot Veranda/balkong.
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Smålensgata Borettslag**

Rune Åldstedt

Dleen Khoshabi Dhoski

Gro Furseth

Tonje Haugen Mehl



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Mads Lee Giil og Stig Strokkenes er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2021.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rune Åldstedt	Smålensgata 6
Styremedlem	Dleen Khoshabi Dhoski	Smålensgata 8 C
Styremedlem	Gro Furseth	Smålensgata 4 A
Styremedlem	Tonje Haugen Mehl	Smålensgata 6
Varamedlem	Eirik Jerven Berger	Smålensgata 8 A
Varamedlem	Gregar Frisk Brugaard	Smålensgata 8 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rune Åldstedt Smålensgata 6

Varadelegert

Gro Furseth Smålensgata 4 A

### Valgkomiteen

Gurdip Singh Smålensgata 8 A

Stig Strokkenes Smålensgata 6

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

### Generelle opplysninger om Smålensgata Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Smålensgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948236540, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Smålensgt 4-8

Gårds- og bruksnummer :

232 251

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 3070 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Smålensgata Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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 2021.

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 018 875. Dette er noe høyere enn budsjett og skyldes blant annet tilskudd fra Oslo kommune som ikke var budsjettet.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 984 954. Dette er kr lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold..

**Resultat**

Årets resultat på kr 827 186 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 916 613 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 720 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet utbedring av brannsikringen.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 242 928 fra kr 212 732 i 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smålensgata Borettslag.

### Lån

Smålensgata Borettslag har lån i Handelsbanken som forfaller månedlig og har en flytende effektiv rente på 1,95%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er for 2021 på kroner 100 220. Dette er en økning på kroner 2445 fra 2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.



Til generalforsamlingen i Smålenygata Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Smålenygata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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



Uavhengig revisors beretning – Smålensgata Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 23. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SMÅLEMSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 236 540, KUNDENR. 498

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>279 398</b>	<b>916 502</b>	<b>279 398</b>	<b>916 614</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		827 186	-459 465	544 900	255 900
Tilbakeføring av avskrivning	14	75 467	75 467	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-264 361	-251 120	-242 000	-288 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 076	-1 986	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>637 216</b>	<b>-637 104</b>	<b>302 900</b>	<b>-32 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>916 613</b>	<b>279 398</b>	<b>582 298</b>	<b>884 514</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 051 143	1 028 529
Kortsiktig gjeld	-134 530	-749 131
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>916 613</b>	<b>279 398</b>



## SMÅLENSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 236 540, KUNDENR. 498

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 873 560	2 779 632	2 719 000	2 878 000
Andre inntekter	3	145 315	61 874	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 018 875</b>	<b>2 841 506</b>	<b>2 719 000</b>	<b>2 878 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	14	-75 467	-75 467	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 170	-4 625	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-97 775	-95 300	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-139 181	-170 304	-85 000	-100 000
Kontingenter		-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-157 462	-1 226 776	-412 000	-720 000
Forsikringer		-212 732	-200 148	-220 000	-243 000
Kommunale avgifter	9	-490 791	-442 337	-485 000	-505 000
Energi/fyring		-152 116	-199 015	-180 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 944	-183 943	-195 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-338 216	-340 679	-364 000	-287 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 984 954</b>	<b>-3 063 695</b>	<b>-2 174 100</b>	<b>-2 428 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 033 921</b>	<b>-222 189</b>	<b>544 900</b>	<b>449 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	29 303	33 576	0	0
Finanskostnader	12	-236 038	-270 852	0	-194 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-206 735</b>	<b>-237 276</b>	<b>0</b>	<b>-194 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>827 186</b>	<b>-459 465</b>	<b>544 900</b>	<b>255 900</b>
Til opptjent egenkapital		827 186	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-459 465		



**SMÅLENSGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 236 540, KUNDENR. 498**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	17 952 000	17 952 000
Tomt		273 893	273 893
Andre varige driftsmidler	14	452 804	528 271
Øremerkede bankinnskudd	19	224 539	223 463
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 903 236</b>	<b>18 977 627</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		10 945	212 732
Driftskonto OBOS-banken		1 029 188	205 411
Sparekonto OBOS-banken		11 010	610 386
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 051 143</b>	<b>1 028 529</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 954 380</b>	<b>20 006 156</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Opptjent egenkapital		2 793 471	1 966 285
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 798 971</b>	<b>1 971 785</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 295 379	9 559 740
Borettsinnskudd	16	7 725 500	7 725 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 020 879</b>	<b>17 285 240</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		123 040	738 272
Påløpte renter		990	359
Annen kortsiktig gjeld	17	10 500	10 500
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>134 530</b>	<b>749 131</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 954 380</b>	<b>20 006 156</b>



9

Smålensgata Borettslag

Pantstillelse	18	18 736 300	18 736 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.02.2021  
Styret i Smålensgata Borettslag

Rune Åldstedt /s/

Dleen Khoshabi Dhoski /s/

Gro Furseth /s/

Tonje Haugen Mehl /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 868 742
Parkering	4 150
Eiendomsskatt	3 068
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 875 960</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 873 560</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

El-bil lading - beboere	21 015
Tilskudd fra Oslo kommune for automaske dørråpnere	124 300
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>145 315</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 100</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 170.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 307
mmW Arkitekter AS      Mulighetsstudie [fasade]	-60 000
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS . Fast teknisk rådgivning	-71 874
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-139 181</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 582
Drift/vedlikehold elektro	-30 243
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 916
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 165
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 164
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-393
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-157 462</b>

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

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

Eiendomsskatt	-3 076
Vann- og avløpsavgift	-252 305
Renovasjonsavgift	-235 410
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-490 791</b>

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

Container	-8 625
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 512
Vaktmestertjenester	-124 620
Renhold ved firmaer	-165 253
Andre fremmede tjenester	-536
Trykksaker	-1 266
Andre kontorkostnader	-453
Porto	-827
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-5 688
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-338 216</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	157
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 700
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 446
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 303</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-235 948
Andre rentekostnader	-90
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-236 038</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	17 952 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 952 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.232/bnr.251

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

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

Boder	
Tilgang 2017	696 620
Avskrevet tidligere	-168 349
Avskrevet i år	-75 467
	452 804
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>452 804</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-75 467</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-10 600 000
Nedbetalt tidligere	1 040 260
Nedbetalt i år	264 361
	-9 295 379

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 295 379</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-7 596 600
Øket tidligere	-128 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 725 500</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-10 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 500</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 725 500
Pantelån	9 295 379
<b>TOTALT</b>	<b>17 020 879</b>

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

Bygninger	17 952 000
Tomt	273 893
<b>TOTALT</b>	<b>18 225 893</b>

**NOTE: 19****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

224 539

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Det er i alt avholdt 11 styremøter siden forrige generalforsamling. Blant de viktigste sakene styret har arbeidet med i løpet av året er:

- Nye ytterdører med nøkkelfri løsning til inngangene.
- Prosjektering av Brannvarslingssystem for å tilfredsstille minimumskravene til brannsikkerhet.
- Oppfølging av avvik registrert i forbindelse med vernerunder.
- Fulgt opp ulike henvendelser fra beboere.
- Informasjon: Jobbet videre med smalensgata.no på Vibbo. Hatt møter med beboere i forkant av hvert styremøte.
- Engasjert gartner til hjelp med å beskjære planter og trær..
- Løpende drift og vedlikehold med blant annet oppfølging av løpende avtaler med renhold, ventilasjon og renovasjon.
- Vurdert indikativt tilbud på bytte av vegg mellom stue og veranda. Fornytt vedlikeholdsplan for gården frem til 2028. Jobbet videre med en mer omfattende løsning med etterisolering av hele bygget og ny kledning.  
Hentet inn forslag til nye fasadeløsninger.  
Fått vurdert behov for ventilasjon ved etterisolering.
- Godkjent nye andelseiere.

Dugnadene er fortsatt en tradisjon vi ønsker å videreføre i en eller annen form. Dette er en fin tradisjon som bidrar til både økt trygghet og samhold blandt beboerne. Trolig er hagegruppen en medvirkende årsak til engasjement i bakgården. Vi ønsker alle initiativ i bakgården velkommen.

Det samme gjelder beboer rommet i kjelleren, her er det mulig å få til mye. Her har vi 80 kvm inkludert utstyrt kjøkken, et verdifullt areal vi må bli flinkere til benytte. Så alle initiativ er velkommen også her.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81697479. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**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 blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Smålenygata Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Bærekraft**

*Boligselskapet har i 202x gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.*

*Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.*



## Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Fibernet	Nytt fibernet til alle leiligheter, som erstatter det gamle coax kabel nettverket.
2019 – 2020	Oppgang/Garasje	Nye inngangsdører til oppgangene.
2016 - 2017	Bakgård/Ventilasjon	Ladenettverk i garasjen Renovering av bakgården med ny membran over garasje, nytt dekke i hele bakgården, ny beplantning, ny belysning, nye skur for avfall og sykkelparkering og ny lekeplass.
2015 - 2016	Balkonger	Rens av ventilasjonskanaler.
2014 - 2015	Garasje	Nye tak over balkonger
2013 - 2014	Garsjeanlegg	Ny garasjeport Forsterkning av bjelke i garasjeanlegg etter påvist underkapasitet Gjennomgang og utbedringer av elektrisk anlegg i fellesarealer
2012 - 2013	Trappeoppganger	Oppussing av trappeoppganger og gangarealer med bytte av gulvbelegg, ny belysning og maling av vegger, tak og gelendre. Bytte av 7 leilighetsdører og bytte av dører til beboerrom og fellestoalett. Brannetting rundt dører i kjeller Byttet beslag til 17 soilrør/luftehatter på tak.
2011 - 2012	Drenering etc, klikk link	Drenering av bygning mot bakgård utenfor 8 B Reparasjon og vedlikehold av garasjeanlegg med betongrehabilitering, maling av vegger, dører og tak og korrosjonsbeskyttende tiltak Utskifting av taknedløp med montering av varmekabler i takrenner og taknedløp
2009 - 2009	Balkonger, vallinganlegg, port, malerarb	Rehabiliter balkongene (lagt ny avrettingsmasse, skiftet dekke og malt rekkverk og veggflater) Skiftet brannluker på enkelte balkonger Skiftet vinduer og balkongdører (202 vindu/dører) Skiftet callinganlegg og ringetablåer Satt inn porter mot gaten Div. malingsarbeid (øvrige vinduer, søppelskur m.v.)



2008 - 2008	Lys fellesarealere og garasje	Oppgradert lyspunkter i fellesarealene og garasjen
2007 - 2007	Råteskade, lekeapparat, grunnvannspumpe	Utbedret råteskader i vinduer m.v. i oppgangene 4D og 8C Utbedret lekeapparatet Skiftet grunnvannspumpe
2005 - 2005	Dører, ventilasjon, belysning garasje	Utskifting av 34 dører/franske vinduer Rensing av ventilasjonskanaler Forbedret belysning i garasjeanlegget
2002 - 2002	Oppussing, brannvern, lekkasje, skur	Oppussing og utsmykning av alle oppgangene Opprustning av grøntarealer Utskiftning av pulverapparater og røykvarslere i alle leiligheter og garasje Reparert varmtvannsbereder Injeksjonstetting mot vannlekkasje i garasjen
2001 - 2001	Vinduer, kabelanlegg, bed, overvannsled	Oppsetting av sykkelkur Maling av vinduer mot bakgård Oppgradering av kabelanlegg Opprustning av blomsterrabatter i bakgård Overvannsledning omlagt med montering av 2 stk. sandfang
2000 - 2000	rekkverk, lekeapparater, port, avløp	Sveiset rekkverket inngang 4 Reparert lekeapparater Reparasjon av kjøreport/garasje
1999 - 1999	Utbedring	Åpning av vannavløp fra takrenner Utbedret betong på verandaer, malt vinduene mot gaten, spylt fasade og reparert takrennene mot gården.



Sak 4

## **Innkomne forslag: Økning av lånerammen for oppgradering av vegg mot Veranda/balkong.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

En av styrets viktigste oppgaver er å planlegge og å gjennomføre nødvendig vedlikehold av bygningsmasse og utearealer. I henhold til borettslaget sine vedtekter har styret en plikt til å holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand sålangt plikten ikke ligger hos andelseierne.

Bygningen er nå over 40 år og det er i de siste ti årene gjennomført en rekke større vedlikeholdstiltak. Det ble tilbake i 2008 også gjennomført en undersøkelse blant beboerne i borettslaget i forhold til hvilke tiltak de opplevde var viktigst for styret å ta tak i.

De viktigste tilbakemeldingene fra beboerundersøkelsen var (ikke i prioritert rekkefølge):

- ▣ Utskifting av vinduer og dører (utført i 2009, minus vegg mellom stue og balkong)
- ▣ Utbedring av balkonger (utført i 2009)
- ▣ Utbedring av utearealer (forprosjekt og prosjektering i 2011 – 2012, forslag til generalforsamling i 2013, revidert forslag til generalforsamling i 2014, utført 2016-2018)
- ▣ Oppussing av trappeoppganger (forslag til vedlikeholdstiltak i 2011, utført i 2012. Nye dører med døråpnere inn til oppgangene i 2019)
- ▣ Utbedring av bad (vedtektsendringer gjort i 2011 og 2017)
- ▣ Energieffektiverende tiltak (vurderes i forhold til hvert enkelt vedlikeholdstiltak)
- ▣ Pusse opp fasaden ( foreløpig ikke prioritert, mer om dette senere)

Styret er derfor i rute med gjennomføring av tiltak iht. både tilstandsvurderingen og beboerundersøkelsen. Det som ikke er utbedret er vegg og vinduer mellom stue og veranda/balkong. Disse er nå over forventet levetid og ble utelatt under forrige vindusutskifting i 2009.

I 2018 kom et forslag fra beboer om "Felles utskifting av vinduer i stua":

Vinduene er gamle og trekkfulle, samt pga. asbest i veggene bør dette gjøres av fagpersoner med spesialutstyr. I denne forbindelse ønsker jeg (og vil tror det gjelder flere) og sette inn vinduer som går fra gulv til tak med skyvedør ut til balkongen. I min leilighet er kjøkken omgjort til soverom, så jeg ønsker samtidig å fjerne balkongdør og heller få en vegg der. Dette kan også være et ønske fra flere beboere, hvis de går får løsning med skyvedør ut på balkongen.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud på fjerning av vegg/vinduer, samt innsetting av vindu/skyvedør. I tillegg tilbud på fjerning av balkongdør og innsetting av vegg. Med mål om at firma blir valgt og arbeidet utføres i nær fremtid.



Styrets innstilling var:

Det er ingen tvil om at de snart 40 år gamle stuevindueene er både gamle og trekkfulle. Flere beboere har også problemer med å lukke delen som kan åpnes. Noe som for enkelte reduserer bruksverdien av denne delen av stuen. Det er også slik at ikke bare enøk krav har endret seg siden 1980, men også utnyttelse og boformer. Flere velger en mer effektiv planløsning med kjøkken som en del av stue og muligheten for flere soverom på mindre bo areal. Stadig økende boligpriser og miljøhensyn gjør dette enda mer attraktivt i fremtiden. En løsning med direkte adkomst fra stuen gir slik større fleksibilitet. Mer energieffektive vinduer med lav u-verdi gir også bedre støydempering fra gaten.

Mulig asbest i veggene over og under vindueene kan gjøre jobben noe dyrere og langt mer krevende, dette må utredes.

Vedtaket den gangen ble:

Styret setter i gang prosjektering av utbedring av vegg mellom stue og veranda/balkong. Styret utarbeider to forslag med arkitekt som blir presentert med kostnadsrammer på (ekstraordinær) generalforsamling for endelig vedtak. Fjerning av eksisterende balkongdør blir frivillig. Realistisk tidsramme for dette er tidlig vår 2019 med tentativ oppstart sommeren 2019.

Dessverre var dette litt for optimistisk skulle det vise seg. Og saken har tatt flere vendinger siden da.

Status

Utarbeidelse av planer for dette prosjektet har så gått i flere faser:

Styret hentet inn tegninger og fikk tentativ prising på utskifting i 2019, prisen syntes vi var høyere enn håpet og vi ble gjort oppmerksomme på støtteordninger for energieffektivisering hvis vi samtidig byttet hele fasaden og etterisolerte til dagens standard. Fasade utbedringer er en av ønskene under beboerundersøkelsen og det er avdekket dårlig isolering og kuldebroer under tilstandsrapporten som ble laget etter denne.

Dette syntes som en glimrende anledning til å slå flere fluer i en smekk på en effektiv måte. Styret startet da en videre mulighetsstudie for å få et kostnadsoverslag og få visualisert hvordan en ny fasade kunne blitt. Det var imidlertid en større jobb og 2019 var ikke lenger realistisk for å få dette forslaget ferdigstilt i 2019.

I 2020 kom som kjent Coronaviruset og alt ble mye vanskeligere. Videre kom det opp et nytt problem, ventilasjon og innendørs luftkvalitet. Ved å tette bygget og isolere opp mot Tek17 vil ikke lenger dagens ventilasjonssystem kunne sikre et godt innneklima viste det seg, og styret har utredet alternativer for utbedring til å være både svært inngripende i leilighetene og meget kostbare. De to hovedalternativene innebar f.eks. alle nye luftekanaler i tak inn til rom i leiligheter og med den lave takhøyden vi har i bygget vårt ble dette vurdert som lite aktuelt. De ville også trolig dratt med seg oppgraderinger av det elektriske anlegget og prosjektet har vokst seg alt for stort og begynte å ligne på



en totalrenovering av hele bygget. Etterisolering og ny fasade var derfor ikke lenger et alternativ slik styret vurderte det.

Styret rykket derfor tilbake til start og fikk revidert med tanke på prisjustering fra 2019 tilbudet fra tidligere i samarbeid med Dr. techn. Kristoffer Apeland AS og Vindu Entreprenøren AS som tilbyder.

## Kostnader og lånebehov

Oversikten nedenfor viser kostnadene for den foreslåtte oppgraderingen. Det er ikke noe som tyder på at vi med dagens rente trenger å øke husleien ytterligere på grunn av et utvidet låneopptak. Pr. mai 2021 har borettslaget 10,1 mill. kroner i gjeld og et solid driftsoverskudd som kan dekke dette. Fjerning av eksisterende kjøkkendør blir et tilvalg for de som ønsker dette. Det må avklares med hver beboer individuelt og bestilles før søknad om fasadeendring sendes til Plan- og bygningsetaten.

## Budsjett for montering av skyvedørsfelt ut til balkonger

Kapitler	Kostnader April 2021
Riving av dagens brystningsfelt under vinduer (inkl. asbestsanering):	286 000
Levering og montering av nye vindusfelt ut til inntrukkede balkonger, inkludert riving av eksisterende vindusfelt:	1 599 000
Levering og montering av nye vindusfelt ut til utragende balkonger, inkludert riving av eksisterende vindusfelt:	455 000
Div. elektrikerarbeider pr leilighet, grovt estimert:	260 000
Rigg og drift, grovt anslått:	150 000
Enterprisekostnad.	2 750 000
Generelle kostnader (rådgivning, prosjektering, byggeledelse, etc.). Grovt anslått:	150 000
Byggekostnad	2 900 000
Merverdiavgift, 25 %:	725 000
Reserve og uforutsett, anslått til 10 % av enterprisekostnad:	275 000
Budsjettsum (avrundet)	3 900 000



Pristilbud fra Vindu Entreprenøren AS datert 22.05.2019 er indeksregulert med 5 % (basert på byggekostnadsindeksen).

Fjerning av dagens balkongdør og blending av åpning på inntrukkede balkonger er ikke medtatt.

Se for øvrig vedlagte skisser.

Et enstemmig styre fremmer derfor forslag for generalforsamlingen om gjennomføring av lånefinansiert utskiftning av vegg/vinduer mot balkong i samsvar til forslaget fra MMW arkitekter med en beregnet kostnadsramme på 3.900.000,-. For å kunne gjennomføre dette i henhold til løsningsforslaget gis styret fullmakt til å ta opp nytt lån på inntil kr 3.900.000 og refinansiere eksisterende lån. Styret vil før inngåelse av kontrakt hent inn flere tilbud og gjennomgå prosjektet med de involverte partene for å redusere kostnadene så mye som mulig, men samtidig bevare kvaliteten og helheten i løsningen.

#### **Forslag til vedtak**

Det tas opp et lån på 3 900 000 for å finansiere rehabilitering av vegg og vinduer mot balkong.

#### **Vedlegg**

1. Illustrasjoner.pdf



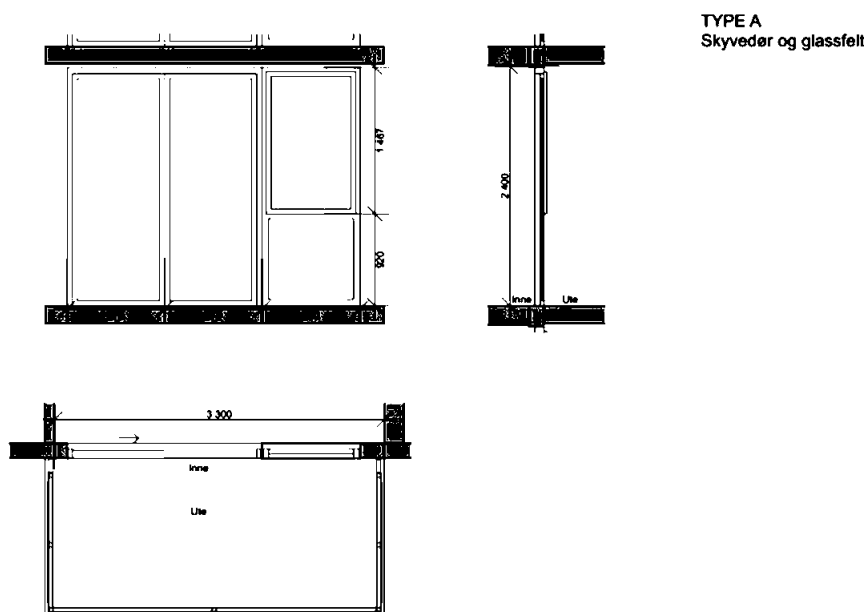
### Illustrasjoner

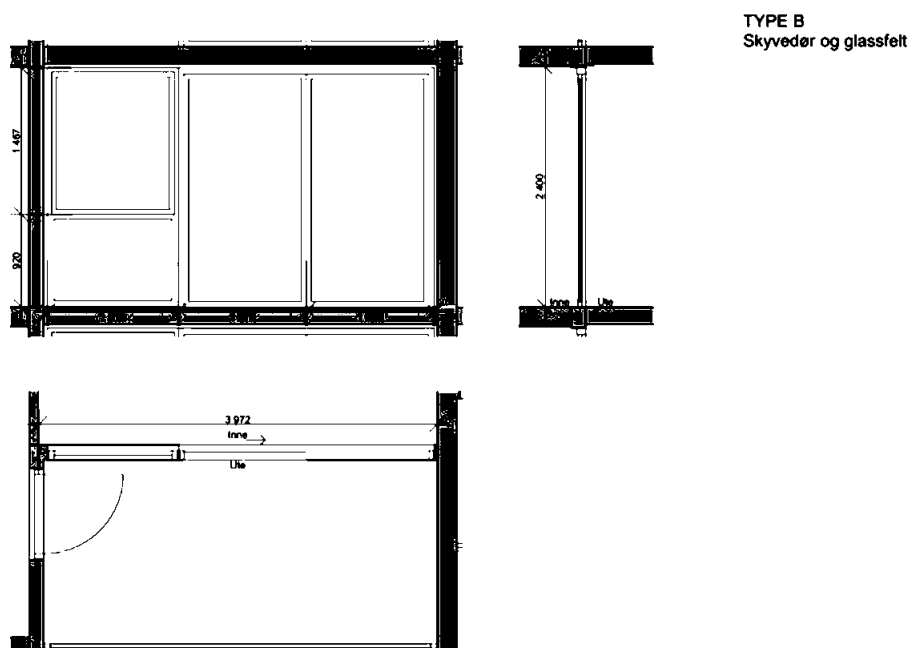


Fasadeutsnitt Smålenegata 8 A og B



Planutsnitt Smålenegata 8 A og B





TYPE B  
Skyvedør og glassfelt

© 2022 Brønnøysundregistrene. Alle rettigheter forbeholdt. Dette dokument er kun ment for bruk innenfor virksomheten.

Biljette skyvedør og glassfelt - TYPE B



Foto: skulptur med skyvedør fra gull i handling



Foto: skulptur med skyvedør fra gull i handling med fra innleder



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.



Sak 6

**Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Solbrit Holm**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Gro Furseth**

**Vedlegg**

1. Innstilling 2021.pdf



**0498 Smålensgata Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Solbrit Holm

Adresse Smålensgata 4 D

E-postadresse solbritholm@hotmail.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Dleen Khoshabi Dhoski

Adresse Smålensgata 8 C

E-postadresse.....

Navn: Gro Furseth

Adresse Smålensgata 4 A

E-postadresse gro.furset@gmail.com

Navn: Tonje Haugen Mehl

Adresse Smålensgata 6

E-postadresse tonje.mehl@gmail.com

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Evelyn Hilleren Finne

Adresse Smålensgata 8 A

E-postadresse [evelynfinne@gmail.com](mailto:evelynfinne@gmail.com)

.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Rune Åldstedt

Adresse Smålensgata 6

E-postadresse runereg@gmail.com

2. Navn: Gregar Frisk Brugaard

Adresse Smålensgata 8 A

E-postadresse gregar@hotmail.com

3. Navn: Eirik Jerven Berger

Adresse Smålensgata 8 A

E-postadresse

4. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Solbrit Holm

Adresse Smålensgata 4 D

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Gro Furseth

Adresse Smålensgata 4 A

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Gurdip Singh

Adresse Smålensgata 8 A

E-postadresse gurdip.s.oberoi@nrk.no

Navn: Stig Strokkenes

Adresse Smålensgata 6

E-postadresse stig@strokkenes.org

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**F. Andre utvalg**



Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato...6.5.2021

I valgkomiteen for Smålensgata Borettslag

.....Stig Arne Strokkenes.....

.....Gurdip Singh Oberoi.....

.....



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Solbrit Holm**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Evelyn Hilleren Finne**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Eirik Jerven Berger**

**Gregar Frisk Brugaard**

**Rune Åldstedt**

**Valg av 2 Valgkomite** Velges for 1 år

**Gurdip Singh**

**Stig Strokkenes**

**Vedlegg**

1. Innstilling 2021.pdf



**0498 Smålensgata Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Solbrit Holm

Adresse Smålensgata 4 D

E-postadresse solbritholm@hotmail.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Dleen Khoshabi Dhoski

Adresse Smålensgata 8 C

E-postadresse.....

Navn: Gro Furseth

Adresse Smålensgata 4 A

E-postadresse gro.furset@gmail.com

Navn: Tonje Haugen Mehl

Adresse Smålensgata 6

E-postadresse tonje.mehl@gmail.com

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Evelyn Hilleren Finne

Adresse Smålensgata 8 A

E-postadresse [evelynfinne@gmail.com](mailto:evelynfinne@gmail.com)

.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Rune Åldstedt

Adresse Smålensgata 6

E-postadresse runereg@gmail.com

2. Navn: Gregar Frisk Brugaard

Adresse Smålensgata 8 A

E-postadresse gregar@hotmail.com

3. Navn: Eirik Jerven Berger

Adresse Smålensgata 8 A

E-postadresse

4. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Solbrit Holm

Adresse Smålensgata 4 D

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Gro Furseth

Adresse Smålensgata 4 A

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Gurdip Singh

Adresse Smålensgata 8 A

E-postadresse gurdip.s.oberoi@nrk.no

Navn: Stig Strokkenes

Adresse Smålensgata 6

E-postadresse stig@strokkenes.org

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

**F. Andre utvalg**



Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato...6.5.2021

I valgkomiteen for Smålensgata Borettslag

.....Stig Arne Strokkenes.....

.....Gurdip Singh Oberoi.....

.....



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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