



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 318 653	23 460 676
Sum inntekter		23 318 653	23 460 676
Kostnader			
Lønnskostnad		2 139 179	1 985 866
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		425 626	425 626
Annen driftskostnad		12 680 322	63 753 968
Sum kostnader		15 245 127	66 165 460
Driftsresultat		8 073 526	-42 704 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 042	101 400
Sum finansinntekter		71 042	101 400
Annen finanskostnad		7 079 083	3 366 239
Sum finanskostnader		7 079 083	3 366 239
Netto finans		-7 008 041	-3 264 839
Resultat før skattekostnad		1 065 485	-45 969 623
Årsresultat		1 065 485	-45 969 623
Totalresultat		1 065 485	-45 969 623
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 065 485	-45 969 623
Sum overføringer og disponeringer		1 065 485	-45 969 623



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		3 942 179	4 367 805
Sum varige driftsmidler		50 757 757	51 183 383
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		578 628	405 124
Sum finansielle anleggsmidler		578 628	405 124
Sum anleggsmidler		51 336 385	51 588 507
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		30 067	299 910
Andre fordringer		522 264	500 601
Sum fordringer		552 331	800 511
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 361 123	6 687 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 361 123	6 687 275
Sum omløpsmidler		2 913 454	7 487 786
SUM EIENDELER		54 249 839	59 076 293



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		110 380 230	111 445 715
Sum opptjent egenkapital		-110 380 230	-111 445 715
Sum egenkapital		-110 342 630	-111 408 115
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		156 260 070	160 599 259
Øvrig langsiktig gjeld		6 511 758	6 350 510
Sum annen langsiktig gjeld		162 771 828	166 949 769
Sum langsiktig gjeld		162 771 828	166 949 769
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 018 627	
Leverandørgjeld		476 773	3 295 887
Skyldige offentlige avgifter		129 239	110 707
Annen kortsiktig gjeld		196 001	128 046
Sum kortsiktig gjeld		1 820 641	3 534 639
Sum gjeld		164 592 469	170 484 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 249 839	59 076 293



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366355

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 318 653	23 460 676
Sum inntekter		23 318 653	23 460 676
Kostnader			
Lønnskostnad		2 139 179	1 985 866
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		425 626	425 626
Annen driftskostnad		12 680 322	63 753 968
Sum kostnader		15 245 127	66 165 460
Driftsresultat		8 073 526	-42 704 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 042	101 400
Sum finansinntekter		71 042	101 400
Annen finanskostnad		7 079 083	3 366 239
Sum finanskostnader		7 079 083	3 366 239
Netto finans		-7 008 041	-3 264 839
Resultat før skattekostnad		1 065 485	-45 969 623
Årsresultat		1 065 485	-45 969 623
Totalresultat		1 065 485	-45 969 623
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 065 485	-45 969 623
Sum overføringer og disponeringer		1 065 485	-45 969 623



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

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

3 942 179 4 367 805

Sum varige driftsmidler

50 757 757 51 183 383

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 578 628 405 124

Sum finansielle anleggsmidler 578 628 405 124

Sum anleggsmidler 51 336 385 51 588 507

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 30 067 299 910

Andre fordringer 522 264 500 601

Sum fordringer 552 331 800 511

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 361 123 6 687 275

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 361 123 6 687 275

Sum omløpsmidler 2 913 454 7 487 786

SUM EIENDELER 54 249 839 59 076 293

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	110 380 230	111 445 715
Sum opptjent egenkapital	-110 380 230	-111 445 715
Sum egenkapital	-110 342 630	-111 408 115
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	156 260 070	160 599 259
Øvrig langsiktig gjeld	6 511 758	6 350 510
Sum annen langsiktig gjeld	162 771 828	166 949 769
Sum langsiktig gjeld	162 771 828	166 949 769
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 018 627	
Leverandørgjeld	476 773	3 295 887
Skyldige offentlige avgifter	129 239	110 707
Annen kortsiktig gjeld	196 001	128 046
Sum kortsiktig gjeld	1 820 641	3 534 639
Sum gjeld	164 592 469	170 484 408
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 249 839	59 076 293



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 313

Smalvollskogen Borettslag



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.

Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 18:30, Haugerud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt
8. Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Stuevinduer og dør byttes
11. Forslag til forbedring av ladeinfrastruktur
12. Valg av styre- og varamedlem
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomite
15. Valg av trivselskomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Smalvollskogen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Braathen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som protokollfører. Protokollvitner velges av generalforsamlingen.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitner velges av generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Innkallingen skal skje skriftlig maks 20 dager før og senest 8 dager før generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital i balansen slik at udekket tap/negativ egenkapital reduseres.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 475 000 kroner.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 475 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter at baderosprosjektet ble avsluttet i desember 2022, har styret jobbet med 2 store reklamasjonssaker i tillegg til oppfølgingen av reklamasjoner som blir meldt inn av beboerne.

Som tidligere nevnt i informasjonsskriv har de to reklamasjonene borettslaget har mot Selvaag Prosjekt krevd betydelig med tid og ressurser ca. 700 timer.

Det er avdekket feil på flere susternekasser som vil medføre at styret vil måtte følge rettingen av susternekassene like tett som baderosprosjektet ble fulgt opp.

I store deler av 2023 ble det avholdt flere møter med borettslaget og Selvaag Prosjekt for å finne en løsning på feilen/mangelen. I denne perioden var Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør lite medgjørilig og løsningene de ønsket var lite og dårlig dokumentert. Styret har derfor jobbet mye med å påvise hva som mangler av dokumentasjon, samt ettergått prosjekteringsmaterialet.

Dette arbeidet pågår fremdeles.

Det er varslet til Selvaag Prosjekt at vi vil kreve pengene tilbakebetalt av de for tiden styret bruker på å ettergå dokumentasjon, oppfølging av reklamasjonene, undersøkelsene som er blitt gjort og andre utlegg vi måtte ha i forbindelse med mangelen.

Det foreslås derfor å videreføre honoraret som tidligere het "byggherre-gruppe honorar".

Godtgjørelse for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt kr 300 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt settes til 300 000 kr

Sak 8

Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar kr 13 000 totalt (fordeles likt på antall medlemmer), representanter fra styret er ikke med i denne fordelingen.

Forslag til vedtak

Trivselskomiteen godtgjørelse settes til kr 13 000



Sak 9

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 3 000

Forslag til vedtak
Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 3 000

Sak 10

Stuevinduer og dør byttes

Forslag fremmet av:
Gunhild Åsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ble ikke bytta da de andre vinduene ble bytta, så det er vel på tide.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Årsaken til det er at borettslaget ikke har økonomi til dette i dag og det vil kreve nytt låneopptak, som igjen vil kreve økning i felleskostnader.

Styret er enig i at dette må gjøres noe med på sikt. Skift av stuevinduer og balkondør legges derfor inn i vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak
Bytte av stuevinduer og dør

Sak 11

Forslag til forbedring av ladeinfrastruktur

Forslag fremmet av:
Peter Horvath

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



I lys av den økende antal brukere av elektriske kjøretøy i vårt borettslag og behovet for pålitlig og kostnadseffektiv lading, ønsker jeg å foreslå en grundig gjennomgang og forbedring av vår nåværende ladeinfrastruktur og tilhørende brukeropplevelse (Lade i Norge).

Det er vår felles erfaring at den eksisterende ladestruktur ikke leverer den påliteligheten eller effektiviteten vi forventer og behøver. Flere av oss har opplevd utfordringer knyttet til den opplyste ladeeffekt på ladestasjoner. Ikke minst er brukergrensesnitt (Lade i Norge) ikke pålitelig og heller ikke bruker vennlig. Dette skaper ikke bare frustrasjon, men også uforutsigbare kostnader for våre beboere.

Konkret har vi registrert at de angitte 7 kW-ladestolpene ikke alltid opprettholder denne ladeeffekten, og det er vanlig å oppleve en nedgang til 3 kW. Videre er det manglende informasjon om spesifikke tidsperioder med høyere eller lavere effekt, samt mangel på klarhet om dette fordeles gjevnt mellom to biler som lader ved samme stolpen etc. Dette fører til at våre beboere ikke kan forutsi eller planlegge sine ladeprosesser effektivt.

Basert på den uforutsigbare ladeeffekten er gjeldende prissystemet med en ensartet avgift på 12 kr per time, uforholdsmessig og uforutsigbart for våre beboere. Dette resulterer i en varierende kostnad per kWh mellom 1,7 (ved 7kW) men opp til 4 kr (ved 3kW), noe som i noen tilfeller kan sammenlignes med kostnadene ved lynlading. Dette strider mot prinsippene om rimelig og rettferdig prissetting.

For å adressere disse problemene og sikre en bedre brukeropplevelse, foreslår jeg følgende tiltak:

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret har registrert at det er mange tilbakemeldinger på el-bil laderne og at disse ikke fungerer optimalt. Styret har vært i en prosess der vi har planlagt utskifting av el-bil laderene på garasjeanlegget til våren/sommeren, men er åpen for å sette dette på vent og undersøke om ladere, strømtilførsel til ladeanlegget og system (Lade i Norge) kan skiftes ut til noe som er enklere og fungerer bedre.

Forslag til vedtak

Gjennomføre en evaluering av den eksisterende ladestruktur, inkludert inspeksjon av ladestolper og tilhørende infrastruktur, for å sikre at de leverer den oppgitte ladeeffekten på 7 kW.

Implementere et transparent og rettferdig prissystem som tar hensyn til faktorer som ladeeffekt, tid på døgnet og energinettbelastning.

Etablere et system for løpende overvåkning og kommunikasjon av ladeeffekt og priser til beboerne, for å muliggjøre mer effektiv planlegging av ladeprosesser.

Utforske muligheten for å oppgradere eksisterende ladestruktur eller investere i ny teknologi for å sikre pålitelig og effektiv lading for alle beboere.

Vurdere alternativ leverandør dersom den nåværende leverandøren (Lade i Norge) ikke klarer å oppfylle de nødvendige standardene og forbedringsbehovene.

Sak 12

Valg av styre- og varamedlem

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år.

Varamedlemmer velges for 1 år. Det kan iht. vedtektene velges inntil 4 varamedlemmer.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Anders Pedersen**
Anders ønsker å stille til gjenvalg som styreleder.

Mye av Anders tid i styret har gått med til oppfølgingen av reklamasjonene på badersprosjektet. Fortsatt gjenstår det en god del på dette, og Anders er sterkt motivert for å fullføre dette til beboernes beste.

Anders har flyttet fra Tveita og ønsker å være åpen på det. Men han understreker at han fortsatt er tilknyttet området ved at han både har vokst opp her og har familie her.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ismael Elhafedi**
Ismael er 28 år gammel og har bodd i borettslaget i snart to år.

Sitt daglige virke har han som byggingeniør i Sporveien. På fritiden går det med mye tid til familie og venner, og han liker å være på tur i marka.

Ismael er opptatt av nærmiljøet, og ønsker å bidra til at borettslaget drives i en god retning.

- **Sven-Erik Johansen**
Sven-Erik ønsker å stille til gjenvalg.

I foregående periode har Sven-Erik vært nestleder i styret.

Han har vært mye involvert i forbindelse med reklamasjonene på badersprosjektet, og har sterk motivasjon for å bidra til at dette bringes til en god avslutning.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Nina Løchstør**
Nina ønsker å stille til gjenvalg som varamedlem.
- **Varamedlem 2**
Valgkomiteen har ikke funnet ytterligere varamedlemmer.
Evt. varamedlemmer utover valgkomiteens innstilling velges på generalforsamlingen.

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Are W Thoma

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vegard Berget

Sak 14

Valg av valgkomite

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 2024.

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

Dersom noen ønsker å drive med valgkomitéarbeid til neste ordinære generalforsamling i 2024, 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 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Styret Smalvollskogen Borettslag
- Valgkomitemedlem
Velges av generalforsamlingen.

Sak 15

Valg av trivselskomité

Trivselskomiteen har med det sosiale og uteområdene å gjøre.

Innstilling

Dersom flere ønsker å delta i Trivselskomiteen, kan man melde seg på generalforsamlingen eller ta kontakt med styret@smalvollskogen-borettslag.no

Roller og kandidater

Valg av 1 trivselskomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trivselskomité:



- Kristin Solheim

Valg av 1 trivselskomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trivselskomité :

- Maj Helen Haldorsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER

Tillitsvalgte

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

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Anders Pedersen	Terrasseveien 34
Nestleder	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
Styremedlem	Vegard Berget	Lavrans vei 18
	Skender Katallozi	Gunnulvs vei 2
	Are W. Thoma	Lavrans vei 21
Varamedlem	Nina Løchstør	Lavrans vei 30

Ingen valgkomité ble valgt på forrige ordinær generalforsamling. Styret la derfor ut et skriv for å få kandidater til valgkomiteen. Ingen meldte seg. Den delen av styret som ikke er på valg, har derfor fungert som valgkomité.

Delegert OBOS	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
Varadelegert OBOS	Nina Løchstør	Lavrans vei 30
Ute og trivselskomité	Ine Steinbakken	Lavrans vei 12
	Maj Helen Haldorsen	Lavrans vei 24
	Eli Bakken Johansen	Lavrans vei 12

Opplysninger om borettslaget

Smalvollskogen B/L består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671. Beliggenhet er i Oslo kommune - bydel Alna med adresse Lavrans vei 1 - 21 og 2 - 36, samt Gunnulvs vei 2 - 36

Første innflytting skjedde 15.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, er på 78 987 m² med gårds- og bruksnummer 140/41 og 141/240. Borettslaget har 2 fast ansatte vaktmestre.

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.

Vibbo

Vibbo er enkel og oversiktlig portal som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag.

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Vibbo

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

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

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

Forsikring

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

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no
Forsikringsavdeling melder skaden til forsikringsselskapet, kan bestille håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 1989 Skiftet vinduer.
- 1994 Renset avtrekkskanaler.
- 1994/95 Utbedret støttemur.
- 1996 Oppført nye balkonger.
- 1997 Istandsatt grøntanlegget.
- 1998 Asfaltert, innglasset balkonger, sikringsskap i vaskerier, oppgradert kabelnett.
- 1999 Malt vinduer.
- 2000/01 Skiftet defekte bommer. Rehabilitering av el-anlegg i blokker og garasjeanlegg.
- 2002 Ferdigstilt rehabilitering av elanlegg, skiftet postkasser, skiftet tavler i vaskeriene, montert punktbelysning i garasjene, utbedret sandsilo.
- 2003 Skiftet defekte porttelefoner, teknet dårlige garasjetak og høytrykkspytt alle avløp.
- 2004 Porttelefoner og teknet tak på 8 garasjer. Forprosjekt trinn 2 - fasaderehabilitering.
- 2005 Beiset garasjer, porttelefoner, fjernet asbest på rørbend i kjeller, renset overvannskumner og merket utvendige hovedstoppekraner.
- 2006 Porttelefoner, teknet 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 pukke rundt blokker og under balkonger. Maling av lekeapparater.
- 2017 Utskifting av balkongfronter.
- 2018 Avfallsbrønner, vedlikehold av garasjene, vedlikehold/skiftet skiferheller i inngangspartier, samt etablert 8 ladeplasser til el-bil.
- 2019 Vedlikehold av bunn- og uttrekksledninger. Forprosjekt rør- og badrom. Oppgradering av uteområde med beplantning og 2 grillplasser. Fiber.
- 2020 Oppstart av rør- og badromsrehabilitering fase 1. Plantekasser, anlagt blomsterenger og bygget blomsterbed utenfor Lavrans vei 6 - 8.
- 2021 Rør- og badromsrehabilitering fase 1. Påbegynt badromsprosjektet fase 2.
- 2022 Ferdigstilt badromsprosjektet fase 2. Oppgradering lekeplass.
- 2023 Oppfølging reklamasjoner og FDV-dokumentasjon bad. Brannsikringsutstyr.



STYRETS ARBEID

- Avholdt 13 styremøter
- Avholdt møter med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør angående reklamasjoner sisterekasser på bad/toalett
- Avholdt befaringer med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør angående reklamasjoner på sisterekasser
- Avholdt befaringer med uavhengig kontrollør angående reklamasjoner på sisterekasser
- Avholdt møter med uavhengig kontrollør angående reklamasjoner sisterekasser
- Kontraktsoppfølging av leverandører
- Avholdt årsmøte
- Oppfølging av HMS tiltak
- Oppfølging av forsikringssaker
- Oppfølging av baderomrehabiliteringen, og beboer reklamasjoner
- Avholdt møter med Ute- og trivselskomiteen
- Utekasser beplantet
- Arbeidet med å få senket renten på lån (pågår)
- Oppfølging av riktig navneskilt på ringetablåer og postkasser
- Oppfølging og vedlikehold av el-ladeplasser (pågår)
- Oppfølging og utleie av biloppstillingsplasser
- Oppfølging av ansatte
- Gjennomført medarbeidersamtaler
- Fellesarealene er ryddet for søppel og farlig avfall
- Distribusjon av nyhetsbrev og annen informasjon til beboernes postkasser
- Godkjent nye andelseiere og bruksoverlatelser
- Behandlet søknader om framleie
- Behandling av beboerklager
- Besvare øvrige beboerhenvendelser på e-post (ca. 2500), Vibbo og telefon
- Publisering av nyhetssaker på Vibbo
- Oppdatering av temaer på Vibbo
- Behandling, kontroll og godkjenning av fakturaer
- Montert nye røykvarslere og brannslukkingsapparater hos beboerne
- Innhentet og gått igjennom tilbud fra internett og TV-leverandører (pågår)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 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 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik

På inntektssiden er det ingen store avvik.

På kostnadssiden er det avvik i posten Drift og vedlikehold. Her var det budsjettert med ordinært vedlikehold, utskifting av brannslukningsutstyr, samt slutfaktura bad. Avviket skyldes sistnevnte og styret er fortsatt i dialog med Selvaag Prosjekt om dette.

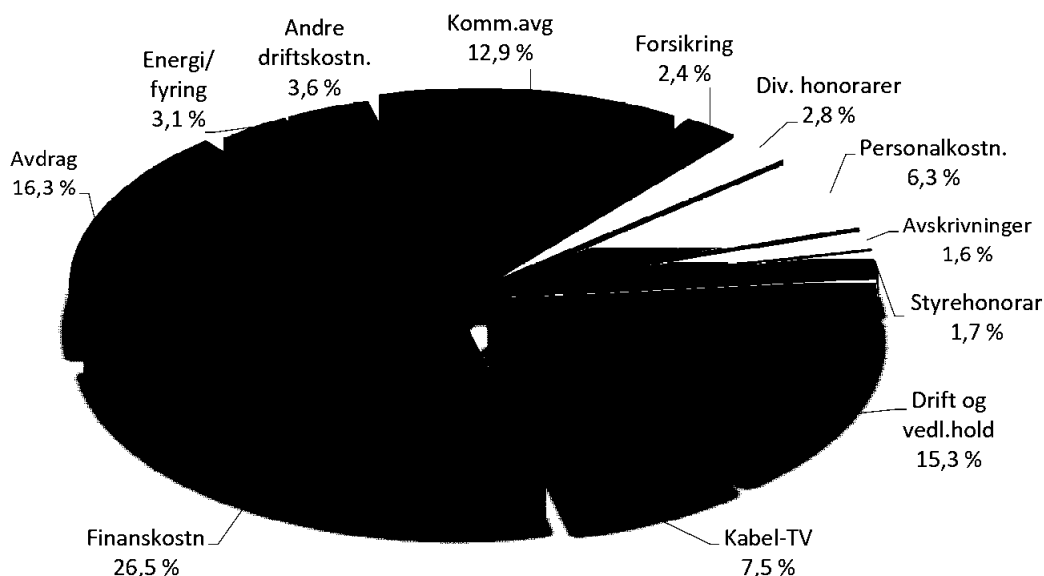
Finanskostnader er høyere enn budsjettert, noe som skyldes økt rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) utgjør kr 4 339 189 og føres ikke i resultatregnskapet, men kun i balansen og under disponible midler. Hadde disse vært ført her, ville resultatet vært ditto dårligere.

Disponible midler

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



Kakediagrammet over viser borettslagets kostnader og avdrag i 2023 fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. F.eks. kan man se av diagrammet at 42,8 % gikk til renter og avdrag på lån i fjor.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering er budsjett for 2024 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 1 million til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning på 20,3 % for vann- og avløp, 8 % for renovasjon og 145 % for feiegebyret. Eventuell eiendomskatt følger egne satser.

Energikostnader

Strømprisene økte betydelig høsten 2021. Det forventes at energiprisen vil holde seg høy, men at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har derfor videreført budsjettall fra 2023.

Forsikring

Prisendringen vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av skadeutbetalinger, skadefrekvens, nåværende prisnivå, indeksendringer, endringer i naturskadepremie, skadestatistikk mv. Basert på dette antar vi en økning av forsikringspremien med ca. 25 %.

Lån

Borettslaget har 3 lån i Handelsbanken:

- Lån 1 (fasaderehabilitering) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,3 % pr. 31.12.2023 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2041.
- Lån 2 (balkongfronter) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,3 % pr. 31.12.2023 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2027.
- Lån 3 (rør- og våtromsprosjektet) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 5,3 % pr. 31.12.2023 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2050.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024 som øker med 20 % fra mai 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Smalvollskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smalvollskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslø, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Bent Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 953 147	25 007 132	3 953 146	1 092 813
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 065 485	-45 969 623	3 353 000	4 185 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	425 626	425 626	425 000	425 000
Tillegg for nye langsiktige lån	0	112 524 310	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	48 000	84 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 16	-4 339 189	-88 240 354	-4 849 000	-4 030 000
Red. annen langs. gjeld	-48 000	-72 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-12 256	-2 019	0	0
Uttak øremerk. bankkto	0	196 074	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 860 334	-21 053 986	-1 071 000	580 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 092 813	3 953 147	2 882 146	1 772 813

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 913 454	7 487 786
Kortsiktig gjeld	-1 820 641	-3 534 639
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 092 813	3 953 147



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 728 297	22 724 272	22 718 000	25 581 000
Ladeinntekter el-bil		228 455	161 973	200 000	200 000
Antenneanlegg		120 481	114 996	120 000	125 000
Andre inntekter	3	241 420	459 435	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNEKTER		23 318 653	23 460 676	23 288 000	26 156 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 674 179	-1 543 866	-1 600 000	-1 800 000
Styrehonorar	5	-450 000	-430 000	-450 000	-475 000
Avskrivninger	14	-425 626	-425 626	-425 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-27 375	-18 125	-19 000	-20 000
Andre honorarer		-15 000	-12 000	-15 000	-316 000
Forretningsførerhonorar		-355 890	-341 545	-355 000	-374 000
Konsulenthonorar	7	-266 705	-130 652	-250 000	-300 000
Kontingenter		-75 200	-75 200	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-4 076 739	-56 046 704	-2 850 000	-1 000 000
Forsikringer		-636 027	-651 885	-625 000	-870 000
Kommunale avgifter	9	-3 451 270	-2 893 022	-3 445 000	-4 040 000
Energi/fyring		-831 078	-927 183	-1 000 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 993 184	-1 695 971	-1 950 000	-2 100 000
Andre driftskostnader	10	-966 854	-973 681	-900 000	-1 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 245 127	-66 165 460	-13 960 000	-13 796 000
DRIFTSRESULTAT		8 073 526	-42 704 784	9 328 000	12 360 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 042	101 400	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-7 079 083	-3 366 239	-6 000 000	-8 200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 008 041	-3 264 839	-5 975 000	4 185 000
ÅRSRESULTAT		1 065 485	-45 969 623	3 353 000	1 682 000
Overføringer:					
Udekket tap			0 -45 969 623		
Reduksjon udekket tap		1 065 485		0	



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	14	3 942 179	4 367 805
Miljøbankkonto, øremerket		578 628	405 124
SUM ANLEGGSMIDLER		51 336 385	51 588 507
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		30 067	299 910
Forskuddsbetalte kostnader		522 264	500 601
Driftskonto OBOS-banken		1 614 457	5 494 411
Skattetrekkskonto OBOS-banken		70 949	55 123
Sparekonto OBOS-banken		675 716	1 137 741
SUM OMLØPSMIDLER		2 913 454	7 487 786
SUM EIENDELER		54 249 839	59 076 293
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	15	-110 380 230	-111 445 715
SUM EGENKAPITAL		-110 342 630	-111 408 115
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	156 260 070	160 599 259
Borettsinnskudd	17	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	18	1 453 358	1 292 110
SUM LANGSIKTIG GJELD		162 771 828	166 949 769
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		476 773	3 295 887
Skyldige offentlige avgifter	19	129 239	110 707
Påløpte renter		704 798	0
Påløpte avdrag		313 829	0
Annen kortsiktig gjeld	20	196 001	128 046
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 820 641	3 534 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 249 839	59 076 293
Pantstillelse	21	173 192 600	173 192 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.2.2024
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Anders Pedersen /s/ Sven-erik Johansen /s/ Are W. Thoma /s/

Vegard Berget /s/ Skender Katallozi /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HØVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 067 872
Garasjeleie	615 960
Balkongfronter	451 200
Kabel-TV	451 200
Parkeringsleie	173 280
Ekstra bod	34 700
Sjøpelsjaktrom	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 795 412

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-54 945
Ekstra bod	-8 400
Garasjeleie	-3 770
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	22 728 297

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av vaskekort	241 420
SUM ANDRE INNETEKTER	241 420

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 065 017
Overtid	-66 759
Annen lønn, ikke feriepenger	-4 800
Påløpte feriepenger	-135 813
Arbeidsgiveravgift	-308 111
Pensjonskostnader innskudd	-52 049
AFP-pensjon	-26 863
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-935
Yrkesskadeforsikring	-5 870
Kantinekostnader	-17 047
Arbeidsklær	-15 704
Refusjoner fra andre selskaper	24 788
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 674 179

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.
Det er utbetalt byggekomitéhonorar på kr 280.888

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS	-24 067
OPAK AS	-33 600
Geddeh-Dahl Lonetz arkitekt	-190 688
Andre konsulenthonorarer	-15 225
SUM KONSULENTHONORAR	-266 705

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekt honorar Kile Stockholm	22 531
Byggetekn.kons.honorar KFB AS	217 977
Elektrotekn.kons.honorar Energima Analyse AS	36 750
Prosjektledelse Selvaag Prosjekt AS	1 185 394
Andre konsulent honorar NCO AS	312 500
Byggekomiteen	910 888
Administrasjon OBOS	38 863
Kopieringsutgifter	28 163
Bygningsgebyr Plan- og bygningsetaten	45 490
Låssystem	12 380
Advokathonorar	923 361
Hovedentreprenør Selvaag Prosjekt AS	117 821 624
Viderefakturert beboertilvalg	-10 883 009
Toaletter	82 017
Elektro	2 105
Dusjbrakke	198 704
ENØK-tilskudd Enova	-60 170
Refusjoner	2 774 910
Totalt påløpt rør- og våtromsprosjekt	113 670 478

Kostnadsføring i prosjektet 2019	-282 052
Kostnadsføring i prosjektet 2020	-17 854 661
Kostnadsføring i prosjektet 2021	-38 217 949
Kostnadsføring i prosjektet 2022	-54 449 274
Kostnadsføring i prosjektet inneværende år	-2 866 542

SUM RØR OG VÅTROMSPROSJEKT 2023**-2 866 542**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 312
Drift/vedlikehold VVS	-73 060
Drift/vedlikehold elektro	-161 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-220 603
Drift/vedlikehold brannsikring	-521 021
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-48 968
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-123 057
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 541
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-4 076 739**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Refusjoner gjelder refusjon til beboere for sparebad, samt endringer underveis i prosessen (som baderomsdør inkludert i prosjektet, spotter i tak på bad, sammenslåing av bad, o.a.).

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

Vann- og avløpsavgift	-2 301 836
Feieavgift	-21 548
Renovasjonsavgift	-1 127 887
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 451 270

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-184 911
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 791
Diverse leiekostnader/leasing	-6 285
Verktøy og redskaper	-3 452
Driftsmateriell	-12 535
Lyspærer og sikringer	-14 450
Vakthold	-54 965
Renhold ved firmaer	-404 400
Snørydding	-65 625
Andre fremmede tjenester	-9 659
Kontor- og datarekvisita	-6 060
Trykksaker	-7 134
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 410
Andre kontorkostnader	-20 353
Telefon, annet	-15 249
Drivstoff biler, maskiner osv.	-34 902
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-90 238
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-5 108
Velferdskostnader	-6 036
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-966 854

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 962
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 474
Andre renteinntekter	606
SUM FINANSINNEKTER	71 042

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-79 066
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 083 773
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 916 244
SUM FINANSKOSTNADER	-7 079 083

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.41 samt gnr.140/bnr.240. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Gressklipper nr. 1			
Tilgang 1988	32 000		
Avskrevet tidligere	-31 999		1
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2007	203 750		
Avskrevet tidligere	-203 749		1
Hjullaster WL38			
Tilgang 2019	748 750		
Avskrevet tidligere	-427 856		
Avskrevet i år	-106 964		213 930
Snøfreser			
Tilgang 2007	151 625		
Avskrevet tidligere	-151 624		1
Liten traktor og plenklipper			
Tilgang 2017	301 250		
Avskrevet tidligere	-180 750		
Avskrevet i år	-30 125		90 375
Garasjeanlegg 2 (ikke avskrevet)			
Kostpris	702 927		702 927
Garasjeanlegg (ikke avskrevet)			
Kostpris	1 753 850		1 753 850
Garasje borettslaget (ikke avskrevet)			
Kostpris	13 940		13 940
Ladestasjon for el-bil			
Tilgang 2018	507 250		
Avskrevet tidligere	-507 249		1
Søppelbrønner			
Tilgang 2018	2 885 375		
Avskrevet tidligere	-1 442 685		
Avskrevet i år	-288 537		1 154 153
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet)			
Kostpris	13 000		13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			3 942 179
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-425 626

NOTE: 15**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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (fasader)

Annuitetslån. Flytende rente 5,3 % pr. 31.12.23. Løpetid 27 år.

Opprinnelig 2014 -91 731 308

Nedbetalt tidligere 25 283 541

Nedbetalt i år 2 351 220

-64 096 547

Handelsbanken (balkongfronter)

Annuitetslån. Flytende rente 5,3 % pr. 31.12.23. Løpetid 10 år.

Opprinnelig 2017 -4 000 000

Nedbetalt tidligere 2 057 744

Nedbetalt i år 391 205

-1 551 051

Handelsbanken (rør og våtromsprosjekt)

Annuitetslån. Flytende rente 5,3 % pr. 31.12.23. Løpetid 30 år.

Opprinnelig 2022 -92 524 310

Nedbetalt tidligere 315 074

Nedbetalt i år 1 596 764

-90 612 472

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-156 260 070****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

Avsetning bomiljøtiltak -564 353

Garasjeinnskudd -880 625

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 453 358**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -70 949

Skyldig arbeidsgiveravgift -58 290

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -129 239**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -135 813

Sparebad -48 188

Velferd -12 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -196 001**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 5 058 400

Pantelån 156 260 070

Påløpte avdrag 313 829

TOTALT 161 632 299

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 44 312 020

Tomt 2 503 558

TOTALT 46 815 578



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 313 Selskapsnavn: Smalvollskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

27 av 28

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.