



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 526 000	17 961 598
Sum inntekter		20 526 000	17 961 598
Kostnader			
Lønnskostnad		1 719 244	1 564 161
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		594 709	594 709
Annen driftskostnad		25 251 384	16 007 776
Sum kostnader		27 565 337	18 166 646
Driftsresultat		-7 039 337	-205 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 883	32 608
Sum finansinntekter		22 883	32 608
Annen finanskostnad		1 674 780	1 854 992
Sum finanskostnader		1 674 780	1 854 992
Netto finans		-1 651 897	-1 822 384
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 691 233	-2 027 432
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 691 233	-2 027 432
Årsresultat		-8 691 233	-2 027 432
Totalresultat		-8 691 233	-2 027 432
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 691 233	-2 027 432
Sum overføringer og disponeringer		-8 691 233	-2 027 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		5 219 057	5 813 766
Sum varige driftsmidler		52 034 635	52 629 344
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		89 416	19 069
Sum finansielle anleggsmidler		89 416	19 069
Sum anleggsmidler		52 124 051	52 648 413
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		44 002	128 212
Andre fordringer			380 847
Sum fordringer		44 002	509 059
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 029 164	1 132 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 029 164	1 132 916
Sum omløpsmidler		14 073 166	1 641 974
SUM EIENDELER		66 197 218	54 290 388



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		38 928 824	30 237 591
Sum opptjent egenkapital		-38 928 824	-30 237 591
Sum egenkapital		-38 891 224	-30 199 991
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 990 255	78 171 691
Øvrig langsiktig gjeld		5 929 405	5 947 405
Sum annen langsiktig gjeld		98 919 660	84 119 096
Sum langsiktig gjeld		98 919 660	84 119 096
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 956 762	173 966
Skyldige offentlige avgifter		98 598	94 995
Annen kortsiktig gjeld		113 423	102 323
Sum kortsiktig gjeld		6 168 783	371 283
Sum gjeld		105 088 442	84 490 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 197 218	54 290 388

Til andelseierne i Smalvollskogen Borettslag

Grunnet gjeldende smittevernregler i forbindelse med pågående covid-19-pandemi, vil også ordinær generalforsamling i 2021 gjennomføres elektronisk via Vibbo.

I henhold til borettslagsloven skal generalforsamling avholdes innen utgangen av juni. Regnskapet må i tillegg godkjennes og sendes Regnskapsregisteret innen utgangen av juli. Generalforsamlingen kan derfor ikke utsettes til offentlige restriksjoner for fysiske samlinger opphører.

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

Årsmøtet starter:

- Digitalt årsmøte åpnes på Vibbo **tirsdag 20. april kl. 09:00**.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager.
- Årsmøtet lukker **fredag 23. april kl. 12:00**. Dette er siste frist for å avgi stemme.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på <https://vibbo.no> for å delta. Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når møtet åpner.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten vedlagt.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo.

Manuell (analog) deltagelse

- Kan du *ikke* delta på det digitale årsmøtet, ber vi deg levere vedlagte stemmeseddel. Din stemme vil bli behandlet av vårt tellekorps og registrert i det digitale årsmøtet.
- Fyll den ut, klipp ut og legg seddelen i styrets postkasse utenfor Lavrans vei 3 B innen fristen.
- Manuell stemmeseddel finner du på neste side.



**MANUELL STEMMESEDDEL**

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnavn: Smalvollskogen Borettslag **Leilighetsnummer:** _____

Navn: _____ **Adresse:** _____

Signatur: _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

Saker til behandling (se sakliste på side 3):

Du stemmer ved å krysse av i boksen under for ønsket svar.

Eksempel: For Mot

Konstituering	For	Mot
1) Godkjenning av møteinnkallingen		
2) Valg av protokollvitner og tellekorps: Trond Knutsen og Helge Thorbjørnsen		

Årsrapport og årsregnskap	For	Mot
3) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (se side 3-16)		
4) Disponering av årets resultat (se side 5 - Resultat)		

Fastsettelse av honorar	For	Mot
5) Styrehonorar kr 410 000 totalt		
6) Valgkomiteen kr 3 000 pr medlem/år		
7) Byggherrekomiteen for rør og baderomsrehabilitering kr 300 000 totalt/år		
8) Trivselskomiteen kr 2 000 pr medlem/år		

Innkomne forslag (se side 21)	For	Mot
9) Forslag A om ladetid for el-biler		

Valg av tillitsvalgte (se side 22-24)	Navn på kandidat	For
10) Styremedlem	Cristian Delurintu	
Styremedlem	Are W. Thoma	
Styremedlem	Alf Gillund	
Styremedlem	Ayten Celik	
Styremedlem	Slyavash Chengeni	
Varamedlem	Cristian Delurintu	
Varamedlem	Are W. Thoma	
Varamedlem	Alf Gillund	
Varamedlem	Ayten Celik	
Varamedlem	Slyavash Chengeni	

De 3 som får flest stemmer velges som styremedlem for hhv. 2 og 1 år.

2 kandidater som ikke blir valgt som styremedlemmer, velges som varamedlemmer.

11) Delegert til OBOS generalforsamling	Kari Fredriksen Sarnes	
Varadelegert til OBOS generalforsamling	Sven-Erik Johansen	
12) Valgkomité	Styret får fullmakt til å finne ny valgkomité	
13) Trivselskomité	Sven-Erik Johansen	
Trivselskomité	Bente Hoel	
Trivselskomité	Diana Novikova	
Trivselskomité	Are W. Thoma	

Skjemaet leveres i styrets postkasse (Lavrans vei 3 B) innen fristen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Smalvollskogen Borettslag
avholdes som digitalt årsmøte på Vibbo i perioden 20 – 23. april 2021.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner og tellekorps
3. Årsrapport og regnskap for 2020
4. Disponering av årets resultat
5. Godtgjørelse til styret kr 410 000
6. Godtgjørelse til valgkomiteen kr 3 000 pr medlem/år
7. Godtgjørelse til byggherrekomiteen (rør- og badereomsrehabilitering) kr 300 000 totalt/år
8. Godtgjørelse til trivselskomiteen kr 2 000 pr medlem/år
9. Forslag om ladetid for el-biler
10. Valg av styre- og varamedlemmer
11. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
12. Valg av valgkomité
13. Valg av trivselskomité

Oslo, 25.2.2021

Styret i Smalvollskogen Borettslag

Kari Fredriksen Sarnes /s/ Karoline Glückstad Torgersen /s/

Cristian Delurintu /s/ Sven-Erik Johansen /s/ Leif-Inge Dahl Thomassen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

GENERELLE OPPLYSNINGER

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Kari Fredriksen Sarnes	Gunnulvs vei 12
Nestleder	Karoline Glückstad Torgersen	Lavrans vei 14
Styremedlem	Leif-Inge Dahl Thomassen	Lavrans vei 34
	Cristian Delurintu	Lavrans vei 2
	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
Varamedlem	Ayten Celik	Lavrans vei 2
	Espen Gunnar Nenseth Gjessing	Lavrans vei 14

Endringer i perioden:

Leif-Inge Dahl Thomassen har trukket seg fra styret og Ayten Celik har trådt inn som fast møtende varamedlem i styremøter.

Valgkomité	Laila Fure	Gunnulvs vei 20
	Sahar Ben Yaghoub	Lavrans vei 11
Delegert OBOS	Kari Fredriksen Sarnes	Gunnulvs vei 12
Varadelegert OBOS	Karoline Glückstad Torgersen	Lavrans vei 14
Trivselskomité	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
	Leif-Inge Dahl Thomassen	Lavrans vei 34
	Per Breen	Lavrans vei 30
	Laila Elisabeth Fure	Gunnulvs vei 30
	Bente Hoel	Lavrans vei 8
	Ann-Kristin Lundin	Gunnulvs vei 12

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Opplysninger om borettslaget

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

Borettslaget ligger i Oslo kommune - bydel Alna og har adresse Gunnulvs vei 2 - 36, samt Lavrans vei 1 - 21 og 2 - 36. Første innflytting skjedde 15.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, er på 78 987 m² og har gårds- og bruksnummer 140/41 og 141/240.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad og det drives ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget har 2 ansatte. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er ikke registrert større skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 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 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 20 526 000 mot budsjettert kr 21 260 000. Avviket skyldes at det i utgangspunktet var budsjettert en økning av felleskostnadene med 25 % fra mai, økning ble vedtatt utsatt til juli pga. korona pandemien.

Antenneanlegg gjelder utleie av plass til basestasjon Telia og Telenor.

Andre inntekter fremgår av note 3 og gjelder fellesvaskeri og ladestasjoner, samt tilskudd.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 27 565 336 mot budsjettert kr 40 346 000. Avviket skyldes i hovedsak forsinket oppstart av rør- og våtromsprosjektet.

Resultat

Årets resultat på kr - 8 691 233 fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd foreslås ført som udekket tap i balansen. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) med kr 5 181 436 er ikke hensyntatt i resultatregnskapet, men føres kun i balansen og under disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 7 904 384 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 000 til baderehabilitering og kr 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp, mens renovasjonsgebyret beholdes uendret.

Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse og inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable, historisk lave i 2020, og derfor vanskelige å anslå. Pga. rør- og våtromsprosjektet vil strømforbruket øke i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 øker med ca. 4 % til kr 590 298. Premieendringen skyldes generell indeksjustering på bygninger med 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i vårt borettslag.

Lån

I forbindelse med utskifting/vedlikehold av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad/WC, vil det bli tatt opp lån. Det er avtalt 4 delutbetalinger og delutbetaling nr. 1 fant sted 15.6.2020 med kr 20 millioner. På ekstraordinær generalforsamling 2020 ble det vedtatt å utvide lånerammen fra kr 90 millioner til kr 100 millioner.

Budsjettet viser at lånebehovet vil være ca. kr 36 millioner i 2021.

Borettslaget har 3 lån i Handelsbanken:

- Lån 1 (fasaderehabilitering) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,55 % pr. 31.12.2020 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2041.
- Lån 2 (balkongfronter) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,55 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2027.
- Lån 3 (rør- og baderomsrehabilitering) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 1,55 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2050.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,0 % p.a

Sparekonto 0,2 % p.a

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2020 øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 2,5 % til kr 333 215.

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.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,2 % fra 1.2.2021. Dette som følge av vedtak om utvidet låneramme på ekstraordinær generalforsamling i fjor.

I tillegg vil det også i 2021 bli tatt opp lån ifb. det pågående baderomsprosjektet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Smalvollskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Smalvollskogen Borettslags årsregnskap som 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 budsjettall 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 - Smalvollskogen 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 02. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 270 691	6 470 262	1 270 691	7 904 384
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 691 233	-2 027 432	-21 416 000	-39 810 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	594 709	594 709	600 000	600 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-748 750	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 16	20 000 000	0	0	36 000 000
Økning annen langsiktig gjeld	132 000	72 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 16	-5 181 436	-3 007 309	-2 236 000	-3 884 000
Red. annen langs. gjeld	-150 000	-66 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-70 347	-73 828	0	0
Uttak øremerk. bankkto	0	57 039	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	6 633 693	-5 199 571	-23 052 000	-7 094 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 904 384	1 270 691	-21 781 309	810 384

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	14 073 166	1 641 974
Kortsiktig gjeld	-6 168 782	-371 283
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 904 384	1 270 691



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	20 224 514	17 500 590	20 890 000	22 702 000
Antenneanlegg		70 970	69 031	70 000	70 000
Andre inntekter	3	230 516	391 977	300 000	230 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 526 000	17 961 598	21 260 000	23 002 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 319 244	-1 179 161	-1 300 000	-1 400 000
Styrehonorar	5	-400 000	-385 000	-400 000	-410 000
Avskrivninger	14	-594 709	-594 709	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-12 780	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-16 000	-6 000	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-325 085	-318 715	-325 000	-334 000
Konsulenthonorar	8	-50 978	-33 043	-50 000	-50 000
Kontingenter		-75 200	-75 200	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	7	-18 563 191	-9 096 009	-31 000 000	-50 500 000
Forsikringer		-564 397	-548 162	-575 000	-590 000
Kommunale avgifter	9	-2 763 052	-2 560 732	-2 770 000	-2 785 000
Energi/fyring		-430 472	-645 836	-700 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 524 220	-1 495 999	-1 525 000	-1 550 000
Andre driftskostnader	10	-926 038	-1 215 301	-1 000 000	-1 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-27 565 336	-18 166 646	-40 346 000	-60 322 000
DRIFTSRESULTAT		-7 039 336	-205 048	-19 086 000	-37 320 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 883	32 608	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 674 780	-1 854 992	-2 340 000	-2 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 651 897	-1 822 384	-2 330 000	-2 490 000
ÅRSRESULTAT		-8 691 233	-2 027 432	-21 416 000	-39 810 000
Overføringer:					
Udekket tap		-8 691 233	-2 027 432		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	14	5 219 057	5 813 766
Øremerkede bankinnskudd	22	89 417	19 069
SUM ANLEGGSMIDLER		52 124 052	52 648 413
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		44 002	128 212
Kortsiktige fordringer		0	380 847
Driftskonto OBOS-banken		1 587 937	1 048 410
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 462	53 475
Sparekonto OBOS-banken		12 380 765	31 031
SUM OMLØPSMIDLER		14 073 166	1 641 974
SUM EIENDELER		66 197 218	54 290 388
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	15	-38 928 824	-30 237 591
SUM EGENKAPITAL		-38 891 224	-30 199 991
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	92 990 255	78 171 691
Borettsinnskudd	17	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	18	871 005	889 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		98 919 660	84 119 096
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 956 761	173 966
Skyldige offentlige avgifter	19	98 598	94 995
Annen kortsiktig gjeld	20	113 423	102 323
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 168 782	371 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 197 218	54 290 388
Pantstillelse	21	173 192 600	97 192 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.2.2021

Styret i Smalvollskogen Borettslag

*Kari Fredriksen Sarnes /s/ Karoline Glückstad Torgersen /s/**Cristian Delurintu /s/ Sven-Erik Johansen /s/ Leif-Inge Dahl Thomassen /s/*

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etablerings-tidspunktet.

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.

FØRDRINGER

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 den enkelte fordring.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	18 554 424
Garasje	615 960
Balkongfronter	451 200
Kabel-tv	451 200
Parkering	173 280
Bod	31 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 277 764

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering (ikke mulig å leie ut)	-45 220
Garasje	-2 030
Bod	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 224 514

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tomteleie (korrigerings 2019)	-13 980
Salg av vaskekort	164 360
Lading av kjøretøy mm	70 136
Oslo kommune Bymiljøetaten (plantekasser)	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	230 516

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-897 519
Overtid	-47 070
Annen lønn, ikke feriepenger	-4 000
Påløpte feriepenger	-113 351
Arbeidsgiveravgift	-240 834
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 346
Pensjonskostnader innskudd	-20 204
AFP-pensjon	-21 888
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 104
Yrkesskadeforsikring	-5 855
Arbeidsklær	-14 756
Refusjoner fra andre selskaper	40 280
Andre personalkostnader	-1 290
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 319 244

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er dermed pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 429, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er utbetalt honorar til byggekomité for rør/bad på kr 180 000 iht. vedtak på generalforsamling.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7**REHABILITERING OG DRIFT/VEDLIKEHOLD**

Arkitekt honorar Kile Stokholm	22 531
Energiledelse Energima Analyse AS	36 750
Prosjektledelse Selvaag Prosjekt AS	1 185 394
Andre konsulent honorar	125 500
Byggekomiteen	180 000
Administrasjon OBOS	12 600
Låssystem	1 228
Fase 1 rørfornyng Selvaag Prosjekt AS	16 425 394
Toaletter	52 486
Dusjbrakke	155 000
ENØK-tilskudd Enova	-60 170
Totalt påløpt prosjekt	18 136 713
Kostnadsføring prosjekt 2019	-282 052
Kostnadsføring prosjekt inneværende år (2020)	-17 854 661
SUM REHABILITERING 2020	-17 854 661

Drift/vedlikehold bygninger	-101 013
Drift/vedlikehold VVS	-20 783
Drift/vedlikehold elektro	-204 245
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-247 224
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-69 119
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 910
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 786
Kostnader leiligheter, lokaler	-38 450
SUM REHABILITERING OG DRIFT/VEDLIKEHOLD	-18 563 191

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

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 594
OBOS BBL (tilleggstjenester/møtedeltakelse)	-24 384
SUM KONSULENTHONORAR	-50 978

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 726 191
Feieavgift	-58 398
Renovasjonsavgift	-978 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 763 052

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 500
Container	-168 515
Diverse leiekostnader/leasing	-9 285
Verktøy og redskaper	-8 280
Telefon-/kontormaskiner	-4 100
Driftsmateriell	-21 141
Lyspærer og sikringer	-20 472
Vakthold	-54 965
Renhold ved firmaer	-427 465
Snørydding	-11 250
Andre fremmede tjenester	-25 299
Kontor- og datarekvizita	-30 458
Kopieringsmaterieill	-4 000
Trykksaker	-9 061
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 429
Andre kontorkostnader	-977
Telefon/bredbånd	-800
Telefon, annet	-9 743
Porto	-5 819
Drivstoff maskiner osv.	-13 599
Vedlikehold maskiner osv.	-50 939
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-4 967
Velferdskostnader	-16 933
Konstaterte tap	-2 941
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-926 038

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	594
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 289
SUM FINANSINNTEKTER	22 883

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-58 846
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-177 198
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 438 541
Renter på leverandørgjeld	-195
SUM FINANSKOSTNADER	-1 674 780

**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	-106 964	
Avskrevet i år	-106 964	
		534 822
Snøfreser, tilgang 2007	151 625	
Avskrevet tidligere	-151 624	
		1
Plenklipper, tilgang 2017	301 250	
Avskrevet tidligere	-90 375	
Avskrevet i år	-30 125	
		180 750
Garasjelegg 2, kostpris	702 927	
		702 927
Garasjelegg, kostpris	1 753 850	
		1 753 850
Garasje borettslaget, kostpris	13 940	
		13 940
Ladestasjon for el bil, tilgang 2018	507 250	
Avskrevet tidligere	-338 166	
Avskrevet i år	-169 083	
		1
Søppelbrønn, tilgang 2018	2 885 375	
Avskrevet tidligere	-577 074	
Avskrevet i år	-288 537	
		2 019 764
Vaktmestergarasje, kostpris	13 000	
		13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 219 057

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-594 709****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 med flytende rente 1,55 % pr. 31.12.20 med løpetid 27 år)	
Opprinnelig 2014	-91 731 312
Nedbetalt tidligere	16 683 952
Nedbetalt i år	2 780 058
	-72 267 304
Handelsbanken balkongfronter (annuitetslån med flytende rente 1,55 % pr. 31.12.20 med løpetid 10 år)	
Opprinnelig 2017	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	875 671
Nedbetalt i år	385 393
	-2 738 936
Handelsbanken rør/bad (annuitetslån med flytende rente 1,55 % pr. 31.12.20 med løpetid 30 år)	
Opprinnelig 2020 (av ramme 100 millioner)	20 000 000
Nedbetalt i år	-2 015 985
	-17 984 015
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-92 990 255

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-8 380
Garasjeinnskudd	-862 625
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-871 005

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-53 552
Skyldig arbeidsgiveravgift	-45 046
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-98 598

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-113 351
Gebyrer	-72
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-113 423

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 058 400
Pantelån	92 990 255
TOTALT	98 048 655

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

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

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret

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

Informasjon

Borettslaget har introdusert Vibbo som blir borettslagets nye beboerportal. Dette er en portal som er i regi av OBOS. Her vil all relevant informasjon og opplysninger fra styret bli publisert og beboerne kan henvende seg til styret via www.vibbo.no. Vibbo blir gjeldene fra mai 2021.

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styrets arbeid

- Avholdt 19 styremøter
- Avholdt årsmøte
- Avholdt ekstraordinær generalforsamling
- Gjennomgang av brannsikkerheten i borettslaget
- Oppfølging av HMS tiltak
- Oppfølging av forsikringssaker
- Utarbeidet forslag til oppdatering og endring av husordensreglene
- Søkt om tilskudd til Tuftepark for oppgradering av uteområdet
- Etablert ByggHerreKomite for baderomsrehabiliteringen og avholdt møter
- Prosjekt – rørfornyning, fase 1
- Forprosjekt - rehabilitering av bad
- Smitteverntiltak pga. corona
- Utekomitéarbeid møter
- Utplanter og beplantet 17 blomsterkasser
- Anlagt blomstereng
- Kjøpt nye utebenker
- Arrangert utekonsert
- Innkjøp av utstyr til sosialt arrangement
- Oppfølging av riktig navneskilt på ringetablåer og postkasser
- Oppfølging og vedlikehold av EI-ladeplasser
- Oppfølging og utleie av biloppstillingsplasser
- Inngått ny kontrakt med Telia (tidligere Get)
- Oppfølging av ansatte
- Utarbeidelse og distribusjon av informasjonsskriv til beboere
- Behandlet søknader om framleie
- Behandling av beboerklager
- Besvare øvrige henvendelser fra beboere
- Publisering og vedlikehold av borettslagets hjemmeside
- Introdusert Vibbo som beboerportal
- Publisering på borettslagets nettside og facebook side

Driftskontor

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

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

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

Vaskeri

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

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

Garasje og parkering

Borettslaget har 109 oppstillingsplasser og 178 garasjer til utleie.

Disse fordeles etter eventuelle ventelister og administreres av driftssjef Trond Knutsen. (Søknadsskjema kan også hentes fra borettslagets internettsider).

I tillegg har borettslaget 8 ladeplasser for el-bil og 20 gjesteparkeringsplasser.

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

Nøkler/skilt

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

Stort avfall

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

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

Renhold

Cleanit AS utfører renhold av borettslagets trappeoppganger.

Trappene vaskes onsdag og torsdag. Beboerne trenger ikke å ta inn dørmatten.

Kabel-TV

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

Eventuelle spørsmål kan rettes til Telia på telefon 924 05 050 eller se www.telia.no

Brannsikringsutstyr

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

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til Driftskontoret umiddelbart.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

Forsikring

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Dette innebærer at beboer selv kan kontakte håndverkere (f.eks. rørlegger) før forsikringsselskap/takstmann fra Protector Forsikring har blitt kontaktet. Skader meldes til 24 13 18 88 eller e-post skade@protectorforsikring.no

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

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

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret ivaretar internkontrollen til bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg, lekeplassutstyr, samt kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Følgende er utført:

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Energimerking

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

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 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. Styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt borettslag.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 1989 Skiftet vinduer.
- 1994 Renset avtrekkskanaler.
- 1994/95 Utbedret støttemur.
- 1996 Oppført nye balkonger.
- 1997 Istandsatt grøntanlegget.
- 1998 Asfaltert, innglasset balkonger, sikringskap i vaskerier, oppgradert 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. Utført tilstandsvurdering forprosjekt trinn 1.
- 2003 Skiftet defekte porttelefoner, tekket dårlige garasjetak og høytrykkspylt alle avløp. Utbedret innervegg i enkelte leiligheter grunnet fukt. To vannledningsbrudd i Lavrans vei utbedret. Utført ENØK-analyse.
- 2004 Skiftet defekte porttelefoner i 3 blokker og tekket tak på 8 garasjer. Utbedret innervegg i enkelte leiligheter grunnet fukt. Et vannledningsbrudd utbedret (mot Sigrid Undsets vei). Utført forprosjekt trinn 2 - fasaderehabilitering.
- 2005 Beiset garasjer, byttet porttelefoner i Gunnulvs vei 34 - 36, et vannledningsbrudd utbedret Lavrans vei 2 - 4, fjernet asbest på rørbend i kjeller, renset overvannskummer og merket utvendige hovedstoppekraner.
- 2006 Skiftet defekte porttelefoner i 3 oppganger, utbedret innervegg i en leilighet grunnet fukt, tekket tak på 10 garasjer, samt nye garasjeporter.
- 2007/08 Rehabilitering av samtlige fellesvaskerier.
- 2009 Forarbeid rehabilitering av fasader.
- 2010-12 Rehabilitering av fasader.
- 2013 Lekeplasser, beplantning, nye pipehatter, nye gjerder mot Gunnulvs vei.
- 2014 Maling av trappeoppganger og ny LED-belysning. Nye søppelstativ på uteområdet. Nytt gjerde nederst i Lavrans vei.
- 2015 Maling trappeoppganger. Utskifting av pipehatter. Byttet resterende porttelefoner.
- 2016 Etterfylling av pukk rundt blokker og under balkonger. Maling av lekeapparater.
- 2017 Utskifting av balkongfronter.
- 2018 Avfallsbrønner, vedlikehold av garasjene, vedlikehold/skiftet skiferheller i inngangspartier, samt etablert 8 ladeplasser til el-bil.
- 2019 Vedlikehold av bunn- og uttrekksledninger. Forprosjekt rør- og baderom. Oppgradering av uteområde med beplantning og 2 grillplasser.
- 2020 Oppstart av rør- og baderomsrehabilitering fase 1. Plantekasser, anlagt blomsterenger og bygget blomsterbed utenfor Lavrans vei 6 – 8.



INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra Eddie Pedersen om ladetid for el-biler

Øke «vanlig» ladetid til 10 timer før ekstrabetaling slår inn. Dette for å nyttiggjøre mulighetene for å kunne lade over natten og på dagtid for de som ikke trenger bil og er på arbeid.

Vi har hatt elbil i 2 ½ år og aldri opplevd kø på garasjeanlegget.

Ladetid i dag:

- Kr 12,- pr time første 6 timer
- > 6 timer, kr 50,- pr. time.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

2 av følgende 5 kandidater:

Cristian Delurintu
Are W. Thoma
Alf Gillund
Ayten Celik
Siyavash Chengeni

Se vedlegg for mer om de ulike kandidatene.
Alle kandidater bor i Smalvollskogen Borettslag.

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Den av kandidatene som får tredje mest stemmer ved generalforsamlingen.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Kari Fredriksen Sarnes Gunnulvs Vei 12
Navn: Sven-Erik Johansen Lavrans Vei 12

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

2 av kandidatene som ikke velges inn i styret.

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kari Fredriksen Sarnes

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Sven Erik Johansen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen har meldt seg for dette verv eller ønsket å stille etter valgkomiteens henvendelser.
Valgkomiteen foreslår derfor de kandidater som har meldt sin interesse, men ikke velges inn i styret tar et slikt enkelt verv.

E. Som trivselskomité for 1 år foreslås:

Navn: Sven- Erik Johansen Lavransvei 12
Navn: Bente Hoel Lavransvei 8
Navn: Diana Novikova Lavransvei 16
Navn: Are W. Thoma Lavransvei 21

Oslo, 1. mars 2021

I valgkomiteen for Smalvollskogen Borettslag

Sahar Ben Yaghoub /s/ Laila Elisabeth Fure /s/

Innstilling til Styreverv fra valgkomiteen:**Cristian Delurintu bor i Lavransvei 2.**

Har vært styremedlem siden 2019. Han er 36 år gammel, gift og jobber som regnskaps medarbeider i Oslo. Han ser på seg selv som en positiv, fleksibel og engasjert person og ønsker å stille opp til et nytt verv/ periode som styremedlem. Han vektlegger at han ikke at det finnes en bedre måte å påvirke boområdet vårt enn å sitte i styret. Han har særlig jobbet med å få ned faste utgifter, har lykket med det og har jobbet med den økonomiske biten av styrearbeidet. Han mener det er enda mye å jobbe videre med.

Are W. Thoma, bor i Lavransvei 21.

Har bodd i borettslaget siden 2014. Han forteller at han trives godt! «Mitt daglige virke har jeg som rådgiver i offentlig sektor i en administrasjons-avdelingen med det arkivfaglige som arbeidsfelt. Utenom jobben har jeg blåst fløyte i godt over 20 år som fotballdommer i bedriftsidretten (OBIK), og i forbindelsen også fått noe erfaring med styreverv. Er glad i musikk og har vært med ulike i band og musikkprosjekter.» Ellers er han mye i marka, vandring, løping eller skigåing og tenker det er fantastisk å bo like ved. Han liker skriveoppdrag og innehar god kompetanse på det området noe styret har ønsket mer hjelp med før valget. (ref rundskriv) Kan gjerne delta i trivselskomiteen også.

Alf Gillund, bor i Gunnulvsvei 10.

Alf har bodd i borettslaget i mange år. Han mener Tveita et veldig bra sted å bo, særlig med skogen i nærheten. Har tidligere vært med i mediakomiteen og kjenner til driftskontoret godt! Har en Bachlorgrad i systemer, jobbet og erfaring særlig med teknologi og elektrofag. Er svært opptatt av at avtaler er gode og opprettholdes. Er også sertifisert prosjektleder, mener han er en analytisk person og har et nøyaktig detaljfokus. I tillegg trekker han frem at han er ansvarsfull, ryddig, og gjør et omfattende forarbeid i alt han foretar seg og har god dømmekraft. Akkurat nå har han ekstra tid som kan benyttes til en skikkelig innsats med styrearbeid. Uansett oppgave sier han at han gjør en skikkelig innsats.

Ayten Celik, bor i Lavransvei 2.

«Jeg vil beskrive meg som livlig og utadvendt person som ikke har vanskeligheter med å komme i kontakt med folk og som er lett å omgås. Jeg er ansvarsbevisst og er ikke redd for å påta meg nye utfordringer. På fritiden tilbringer jeg mye tid med både familie og venner. Jeg er glad i å være ute i naturen og liker å trene. Jeg er utdannet Chand.farm (mastergrad i farmasi) med spesialisering mot klinisk farmasi. Jeg har bred kompetanse og lang ledererfaring innenfor apoteksektoren. I dag jobber jeg som apoteker ved Vitusapoteket Bogerud.»

Siavash Chengeni bor i Lavransvei 2.

«Jeg er interessert i vervet å være styremedlem. Her beskriver jeg litt hva jeg ville jobbe med om jeg kom med i styret: Alle vet at hvert borettslag skapes av mange innbyggere og de behøver å samarbeide med hverandre, noen av dem må arrangere jobb/oppdrag i borettslaget. Det er jeg interessert i å få til. Jeg har litt erfaring fra samme jobb i mitt hjemland. Jeg har noe forslag til hvordan vi holder miljøet rent og ryddig. Jeg tenker at styret i borettslaget bør forby å øke felleskostnadene i hvert år.

Valgkomiteen for borettslaget:

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 2022



Aktuelle kandidater for Trivselskomiteen:

1. Sven Erik- sitter i dagens styre
2. Bente Hoel- tidligere medlem av utekomiteen
3. Diana Novikova– tidligere deltatt noe i utekomiteen
4. Are W. Thoma – ny 2021 kandidat til styreverv

Diana Novikova,

«Jeg er 37 år og har bodd i borettslaget i nesten 2 år, i Lavransvei 16, jobber som konsulent i Bydel Alna.

Har en lang erfaring med plante og grønnsaks dyrkning fra hjemlandet og som birøkters assistent, derfor føler jeg at jeg kan bidra godt i ute- og trivselskomiteen. Elsker blomster og har lyst til at borettslaget vårt blomstrer.»

Bente Hoel:

«Jeg er pensjonist, har bodd her i Smalvollskogen brl. i 35 år, har 2 voksne barn. Jeg er født nede ved Ola Narr, så botanisk hage var vår lekegrind og jeg er blant botanisk hages venner. Jeg er spesielt interessert i å opprettholde et levende miljø rundt oss og også å tilrettelegge her for et liv ute både for gammel og ung, da alt for mye tid går med bak en skjerm. Da er det fint å ha fasiliteter som er attraktive for de forskjellige aldersgruppene. Ellers er jeg glad i naturfotografering, kunst og bevaring av gamle Oslo.»

Sven-Erik Johansen - sitter i dagens styre, erfaring fra utegruppa og trivselskomiteen tidligere.

Are W. Thoma- les om under styrekandidat