



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 695 154
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: SMEDSRUD GRENDELAG SA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 939 313	14 693 432
Sum inntekter		2 939 313	14 693 432
Kostnader			
Lønnskostnad		290 955	193 970
Annen driftskostnad		1 456 524	1 332 208
Sum kostnader		1 747 479	1 526 178
Driftsresultat		1 191 834	13 167 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 923	7 797
Sum finansinntekter		84 923	7 797
Annen finanskostnad		774 870	594 149
Sum finanskostnader		774 870	594 149
Netto finans		-689 947	-586 352
Ordinært resultat før skattekostnad		501 887	12 580 902
Ordinært resultat etter skattekostnad		501 887	12 580 902
Årsresultat		501 887	12 580 902
Totalresultat		501 887	12 580 902
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		501 887	12 580 902
Sum overføringer og disponeringer		501 887	12 580 902



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 294 288	2 294 288
Sum varige driftsmidler		2 294 288	2 294 288
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 294 288	2 294 288
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		370 832	343 338
Sum fordringer		370 832	343 338
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 319 032	11 374 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 319 032	11 374 549
Sum omløpsmidler		11 689 865	11 717 887
SUM EIENDELER		13 984 153	14 012 176

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 700	13 700
Sum innskutt egenkapital		13 700	13 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 317 160	4 819 047
Sum opptjent egenkapital		-4 317 160	-4 819 047
Sum egenkapital		-4 303 460	-4 805 347
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 028 371	18 413 778
Sum annen langsiktig gjeld		18 028 371	18 413 778
Sum langsiktig gjeld		18 028 371	18 413 778
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 532	3 380
Leverandørgjeld		203 553	362 064
Annen kortsiktig gjeld		50 158	38 302
Sum kortsiktig gjeld		259 242	403 745
Sum gjeld		18 287 613	18 817 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 984 153	14 012 176



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502895

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 695 154
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: SMEDSRUD GRENDELAG SA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 974 695 154
SMEDSRUD GRENDELAG SA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 939 313	14 693 432
Sum inntekter		2 939 313	14 693 432
Kostnader			
Lønnskostnad		290 955	193 970
Annen driftskostnad		1 456 524	1 332 208
Sum kostnader		1 747 479	1 526 178
Driftsresultat		1 191 834	13 167 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		84 923	7 797
Sum finansinntekter		84 923	7 797
Annen finanskostnad		774 870	594 149
Sum finanskostnader		774 870	594 149
Netto finans		-689 947	-586 352
Ordinært resultat før skattekostnad		501 887	12 580 902
Ordinært resultat etter skattekostnad		501 887	12 580 902
Årsresultat		501 887	12 580 902
Totalresultat		501 887	12 580 902
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		501 887	12 580 902
Sum overføringer og disponeringer		501 887	12 580 902



Organisasjonsnr: 974 695 154
SMEDSRUD GRENDELAG SA

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

2 294 288 2 294 288

Sum varige driftsmidler

2 294 288 2 294 288

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

2 294 288 2 294 288

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

370 832 343 338

Sum fordringer

370 832 343 338

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

11 319 032 11 374 549

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

11 319 032 11 374 549

Sum omløpsmidler

11 689 865 11 717 887

SUM EIENDELER

13 984 153 14 012 176

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

13 700 13 700

Sum innskutt egenkapital

13 700 13 700

Opptjent egenkapital



Udekket tap	4 317 160	4 819 047
Sum opptjent egenkapital	-4 317 160	-4 819 047
Sum egenkapital	-4 303 460	-4 805 347
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 028 371	18 413 778
Sum annen langsiktig gjeld	18 028 371	18 413 778
Sum langsiktig gjeld	18 028 371	18 413 778
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 532	3 380
Leverandørgjeld	203 553	362 064
Annen kortsiktig gjeld	50 158	38 302
Sum kortsiktig gjeld	259 242	403 745
Sum gjeld	18 287 613	18 817 523
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 984 153	14 012 176



Organisasjonsnr: 974 695 154
SMEDSRUD GRENDELAG SA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2023

Smedsrud Grendelag

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 17. april 2023

Selskapsnummer: 4151





Velkommen til årsmøte i Smedsrud Grendelag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 17. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4151>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Endring av vedtektenes § 5
8. Endring av parkeringsvedtektene § 3

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedsrud Grendelag



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.

Forslag til vedtak

Ole-Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Mona Kristine Andersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrommet.no.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 155 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Knutsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grete Halvorsen
- Oda Leirvik
- Una Ruud Saxvik-Lilleaasen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kenneth Farteig
- Øystein Holmelid

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Lise Hamnes
- Mona Andersen

Sak 7

Endring av vedtektenes § 5

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til ny § 5 i vedtektene:

§5

Styrets oppgave og ansvar er å vedlikeholde og drifte Grendelaget slik at det fungerer for alle andelseierne. Dette innebærer at styret må inngå avtaler med entreprenør for



vedlikehold og driftsavtaler for forskjellige tjenester som skal leveres Grendelaget. Alt styret foretar seg skal dokumenteres på en slik måte at det er oversiktlig og forståelig for det påtroppende styret.

Vedlikehold som medfører kostnader av en viss størrelse skal legges frem for andelseierne på en generalforsamling/årsmøte til godkjenning. Ved mindre uforutsette utgifter skal dette behandles på et styremøte hvor det fattes et enstemmig vedtak av et samlet styre.

Styret skal administrere Grendelaget og fremme dets formål etter disse vedtekter og de beslutninger som fattes på generalforsamlingen. Styret forplikter Grendelaget utad ved lederen og et annet styremedlem.

Styremøter avholdes når styreleder finner det nødvendig, eller når styremedlemmer anmoder om et styremøte.

Styret kan fatte vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst tre stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Styret ansetter forretningsfører som ikke har eierinteresser i Grendelaget.

Styremedlemmer skal ikke påta seg betalte jobber på vegne av Grendelaget. Det som ikke blir utført ved hjelp av dugnad skal være faglig forankret hos en godkjent entreprenør.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, har samtykket om følgende:

- Ombygge, påbygge eller rive hus Grendelaget eier, bygge nye hus eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen eller tomten.
- Selge eller pantsette Grendelagets eiendommer, samt kjøpe fast eiendom.
- Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i paragraf 2, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Grendelaget på mer enn 20% av de årlige fellesutgiftene.

Forslag til vedtak

Nåværende vedtekter § 5 utgår, og erstattes med forslaget til ny § 5.

Sak 8

Endring av parkeringsvedtektene § 3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av parkeringsvedtektene § 3

§ 3 Bruk av garasjer

§ 3.1 Bruksrett: Andelseier og dennes husstand har bruksrett til en garasje plass. Med bruksretten følger det en plikt til å påse at garasjeplassen i det daglige brukes kun til parkering av eget motorkjøretøy. Det er ikke tillatt å parkere utenfor og bruke garasjen til annet formål som f.eks. lagringsplass av båt, tilhenger, møbler, utrangert bil eller lignende. Styret har rett og plikt til å føre tilsyn med bruken av garasjene, herunder behovet for å avdekke brannfarlige forhold.

Det er ikke tillatt å leie ut garasjen til andre enn beboere i Smedsrud Grendelag.

Andelseiere som har eller disponerer mer enn 1 motorkjøretøy anmodes om å leie eventuelt ledige garasjer.

§3.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En andelseier kan installere ladepunkt for ladbare motorkjøretøy i tilknytning til en garasje plass som andelseier disponerer. Styret skal informeres i forkant. Ladepunktet skal tilknyttes grendelagets ladesystem. Styret kan nekte installasjon dersom det foreligger en saklig grunn.

Installasjon av ladepunkt skal utføres av sertifisert montør og kopi av samsvarserklæring skal sendes til styret.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte. Strøm betales etter målt forbruk.

§3.3 Stikkontakt i garasjene

En andelseier kan installere en stikkontakt i tilknytning til sin garasje plass. Stikkontakten skal monteres med strømmåler. Styret kan nekte dersom det foreligger saklig grunn.

Installasjon av stikkontakt skal utføres av sertifisert montør og kopi av samsvarserklæring skal sendes til styret.

Kostnader til etablering av stikkontakt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte. Strøm skal avleses i samarbeid med styret og betales etter målt forbruk av andelseier.



El-biler og ladbare hybrider skal kun lades i ladepunkter som er spesielt satt opp til dette formål.

Se §3.2.

Det er ikke tillatt å bruke strømpunktet som benyttes til garasjeport, til annet forbruk. Styret har rett og plikt til å føre tilsyn med bruk av strøm i garasjene for å avdekke brannfarlige forhold samt forhindre misbruk av grendelagets felles midler. Dersom ulovlig bruk blir oppdaget er andelseier pliktig til å dekke eventuelle kostnader ved fjerning av installasjon samt estimert forbruk av felles midler fra grendelaget.

Forslag til vedtak

Nåværende parkeringsvedtekter § 3 utgår, og erstattes med forslaget til ny § 3.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Holmelid	Tiursvingen 1
Styremedlem	Mona Kristine Andersen	Smedsrudveien 11 A
Styremedlem	Grete Halvorsen	Smedsrudveien 21 B
Styremedlem	Anne Lise Hamnes	Smedsrudveien 11 D
Varamedlem	Kenneth Farteig	Furulia 13 B
Varamedlem	Ingunn Saltbones	Smedsrudveien 15 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Smedsrud Grendelag

Huseierforeningen består av 139 leiligheter.

Smedsrud Grendelag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974695154, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Smedsrudveien 1-26 A.B.C.D.E.F.G.H.J
Furulia 1-13 A.B.C.D.E.F.G.

Gårds- og bruksnummer:

123 752 753 969 –

Seksjon 1 og 2.Nytt rekkehus 2020

Smedsrud Grendelag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Huseierforeningens revisor er Alpha Revisjon AS.



Smedsrud Grendelag SA

Epost: smedsrud@styrerommet.no

ÅRSBERETNING FOR 2022

STYRETS ARBEID

Det fremgår av vedtektene at styret i Smedsrud Grendelag skal forvalte og forestå drift og vedlikehold av lagets bygninger: grendehus, garasjeanlegg og fellesareal samt føre tilsyn med at sameiets formål som er å ivareta medlemmenes felles interesser blir oppfylt. Smedsrud Grendelag er organisert som et Samvirkeforetak (SA) og er underlagt Samvirkelova. Brønnøysundregistrene har opplyst at vi skal bruke betegnelsen andelseiere i vedtektene.

Styret har fortsatt arbeidet med å få godkjent rehabiliteringen av 56 garasjer. Byggetillatelsen ble godkjent sist i november, og oppstart ble satt til 3. Januar 2023. Samarbeidet med Igland Garasjen AS, og underentreprenører, har vært svært godt, og de har raskt fulgt opp alle spørsmål og endringer som har kommet underveis.

Det ble framforhandlet ny forsikringsavtale med IF skadeforsikring årsskifte 21/22. De årlige forsikringskostnadene gikk ned fra kr 279.306 til kr 71.044, en årlig besparelse på kr 208.262.

Styret har vært i kontakt med flere leverandører for å få tilbud på oppgradering og eventuelt skifte av leverandør for TV/bredbånd. Det er begrenset med leverandører som kan tilby tjenester til Smedsrud sameie og det har ikke kommet tilbud som vi ønsker å gå videre med. Det vil arbeides videre med å innhente priser og forslag på avtaler i 2023.

Samarbeidet i styret har vært godt. Styret har tilstrebet jevn fordeling av arbeidsoppgaver mellom styremedlemmene. I 2022 har styret distribuert informasjon til beboerne og benyttet seg av ulike kanaler, som e-postutsendelser, Vibbo, nyhetsbrev og skriv levert i postkassene.

Styret har mottatt mange gode innspill og tips fra sameierne gjennom 2022. Dette bidrar blant annet til at styret kan planlegge vedlikehold av fellesarealene og dermed ha god kontroll på sameiets økonomi.

Det er avholdt 13 styremøter der det er behandlet 86 saker, samt at det er avholdt 11 byggemøter.

Økonomi

Telenor har satt opp prisen med kr 30,- for hver husstand pr. måned. Økningen gjelder fra 1.mars 2023. Dette utgjør kr 41.700 - i året for grendelaget.

IF forsikring har justert opp forsikringen fra kr 71.044 til kr. 77.606.

På grunn av renteøkninger har lånekostnadene steget fra kr 83.997 i 2021 til kr 109.875 gjeldene fra 25.11.2022. Da det er ventet flere renteøkninger vil lånekostnadene øke ytterligere.

En del av strømkostnadene i garasjene for 2021 er belastet i 2022. Dette utgjør kr 41.869. Den reelle strømkostnaden for 2022 er kr 74.766, men vil vises i regnskapet som kr 116.635. Det blir avlesning av private strømmålere i 2023.

Det har vært utfordrende for styret å få på plass budsjettet for 2023. Vi har fått flere varsler om prisøkninger på varer og tjenester, men vi vet ikke hvor mye prissvingningene blir. Dette gjør at vi kan ha budsjettert enkelte poster for lavt, som igjen kan medføre behov for ytterligere husleieøkning.

Rehabilitering av garasjer på felt C, del av felt D og felt H

Oppstart av arbeidet blir 3. Januar 2023. Entreprenør planlegger å være ferdig før fellesferien, om det ikke oppstår uforutsette hendelser. Økte priser på varer og tjenester kan gi økte byggekostnader.

Fakturaadresse:

S. 4151 Smedsrud Grendelag

Vedlegg OBOS Eiendomsforvaltning, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo
fakturamottak@obos.no

Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Smedsrud Grendelag SA

Epost: smedsrud@styrerommet.no

Vedlikehold

Det er felt en del råtne trær ved parkeringsplassen i Smedsrudveien og ved Smedsrudveien 10 J og H. I god dugnadsånd er følgende lekeområder er utbedret: Tun 1: Ny sandkasse satt opp og benk beiset. Tun 3: Byttet sand under huskestativ og sklie, ny platting og bordet med benk er beiset. Tun 5: Byttet sand i sandkassen og lagt nytt nett, leketøyet er tatt bort. Tun 7: Kjøpt 2 nye husker og lagt ny sand.

Salg av grendehuset

Foreldreutvalget ved Hjertegryta barnehage ønsket å kjøpe grendehuset. Styret innhentet takst på grendehuset og tilstøtende lekeområde som de disponerer i dag. Takst/teknisk verdi er satt til kr 4.400.000. Foreldreutvalget ble forelagt taksten. Først i januar 2023 mottok styret brev fra foreldreutvalget der de opplyser at Hjertegryta barnehage dessverre ikke istand til å møte prisforventningene indikert i takstrapporten fra juni 2022. I tillegg er flere alternative løsninger skissert. Styret trenger mer tid til å gå gjennom forslaget fra foreldreutvalget. Vi greier ikke dette før årsmøtepapirene skal være ferdig behandlet og sendt OBOS nå i januar. Styret vil arbeide videre med alternative løsninger.

Gangveier – snømåking og strøing

FaciliTec AS har varslet at de vil øke prisen fra 2023. Vi har ikke fått kostnadsoverslaget enda. På bakgrunn av arbeidet FaciliTec har utført så langt i vinter vil styret innhente tilbud fra flere leverandører. Vi vil også innhente pris på vaktmestertjenester på sommervedlikehold, bytting av lyspærer, gress- og kantklipping m.v.

Grendehuset

Styret har hatt ansvar for å leie ut grendehuset. Vi har begrenset utleien til å bare gjelde andelseierne. Siste året har det vært 12 utleier. Inntektene fra utleie til barnehagen og andelseiere framkommer i regnskapet. Hovedrengjøring er tatt.

Parkering

Kommunen har satt opp offentlige parkeringsskilt i Smedsrudveien. Det vil si at de også kan bøtelegge og taue inn fra områdene som har offentlig skilting, f.eks. ved feiing.

Langhus 13.01.2023
Styret i Smedsrud Grendelag

Øystein Holmelid
styreleder

Anne Lise Hamnes
styremedlem

Mona K. Andersen
styremedlem

Grete Halvorsen
styremedlem

Fakturaadresse:

S. 4151 Smedsrud Grendelag

Vedlegg/ OBOS Eiendomsforvaltning, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo
fakturamottak@obos.no

Årsrapport til styrerommet.no.pdf



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Årets resultat:

501 887 – avdrag på lån 385 407 = 116 480,-

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 11 430 623.

10 199 350,- er erstatning, og øremerket garasjeprosjektet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 445 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av garasjene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedsrud Grendelag.

Lån

Smedsrud Grendelag har lån i OBOS Banken.

Lånet har månedlige forfall med flytende rente på 6,01 p.a.

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



Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedsrud Grendelag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smedsrud Grendelag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av grendelagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 grendelaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

14 av 26

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til grendelagets 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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

15 av 26

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport til styrerommet.no.pdf



4151 - SMEDSRUD GREDELAG
ORG.NR. 974 695 154, KUNDENR. 4151

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 934 720	2 928 036	2 935 000	3 120 000
Resultat etter forlik i garasjesaken		0	11 752 418	0	0
Andre inntekter	3	4 593	12 978	65 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 939 313	14 693 432	3 000 000	3 135 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 955	-23 970	-35 000	-25 000
Styrehonorar	5	-255 000	-155 000	-255 000	-155 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 125	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-15 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-161 475	-156 470	-160 000	-169 000
Konsulenthonorar	7	-9 910	-5 955	-10 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-425 885	-393 181	-11 210 000	-11 445 000
Forsikringer		-71 044	-135 428	-176 000	-80 000
Kommunale avgifter	9	-15 269	-5 603	-20 000	-25 000
Energi/fyring		-68 739	-27 407	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-514 868	-482 442	-500 000	-540 000
Andre driftskostnader	10	-180 709	-117 597	-161 000	-179 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 747 479	-1 526 178	-12 597 000	-12 701 000
DRIFTSRESULTAT		1 191 834	13 167 254	-9 597 000	-9 566 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	84 923	7 797	0	0
Finanskostnader	12	-774 870	-594 149	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-689 947	-586 352	0	0
ÅRSRESULTAT		501 887	12 580 902	-9 597 000	-9 566 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		501 887	12 580 902		



4151 - SMEDSRUD GRENDELAG ORG.NR. 974 695 154, KUNDENR. 4151

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2 294 288	2 294 288
SUM ANLEGGSMIDLER		2 294 288	2 294 288
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 028	6 779
Forskuddsbetalte kostnader		365 804	336 559
Driftskonto OBOS-banken		1 378 739	1 516 792
Sparekonto OBOS-banken		9 940 293	9 857 758
SUM OMLØPSMIDLER		11 689 865	11 717 887
SUM EIENDELER		13 984 153	14 012 176
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		13 700	13 700
Udekket tap	14	-4 317 160	-4 819 047
SUM EGENKAPITAL		-4 303 460	-4 805 347
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 028 371	18 413 778
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 028 371	18 413 778
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 158	36 103
Leverandørgjeld		203 553	362 064
Påløpte renter		5 532	3 380
Annen kortsiktig gjeld		0	2 199
SUM KORTSIKTIG GJELD		259 242	403 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 984 153	14 012 176
Pantstillelse		19 500 000	19 500 000
Garantiansvar		0	0



Langhus, 13.02.2023,

STYRET I SMEDSRUD GRENDELAG

Øystein Holmelid /s/

Mona Kristine Andersen /s/

Grete Halvorsen /s/

Anne Lise Hamnes /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 737 188
Leie grendehus barnehagen	197 532
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 934 720

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	523
Husleie	70
Utleie	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	4 593

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 955

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 255 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 910
SUM KONSULENTHONORAR	-9 910

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Nordre Follo kommune	-92 840
HovedentreprenørTaksmannt Bernt Ivar Thorsen	-15 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-107 840
Drift/vedlikehold bygninger	-563
Drift/vedlikehold VVS	-3 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-181 549
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 348
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-105 351
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 411
Kostnader dugnader	-5 236
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-425 885

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

Vann- og avløpsavgift	-15 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-15 269

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 318
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 041
Driftsmateriell	-1 635
Lyspærer og sikringer	-1 135
Renhold ved firmaer	-10 069
Snørydding	-96 875
Andre fremmede tjenester	-14 058
Kontor- og datarekvisita	-1 146
Trykksaker	-5 716
Andre kontorkostnader	-5 479
Porto	-820
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-4 579
Velferdskostnader	-2 949
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-180 709

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 345
Renter av sparekonto i OBOS-banken	82 535
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	43
SUM FINANSINNTEKTER	84 923

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-774 870
SUM FINANSKOSTNADER	-774 870

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Fellesareal		
Kostpris	500 000	
Avskrevet tidligere	-200 000	
		300 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 994 288	
		1 994 288
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 294 288

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-19 500 000	
Økning i 2020	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	5 586 222	
Nedbetalt i år	385 407	
		-18 028 371
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-18 028 371



Annen informasjon om huseierforeningen

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP3706749. Forsikringen dekker kun garasjer og grendehus.

Selv om huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar.

Den enkelte huseier må selv sørge for å ha hus forsikring.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 13.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 17.04.23

Selskapsnummer: 4151 **Selskapsnavn:** Smedsrud Grendelag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ole-Christian Aslaksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Mona Kristine Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 155 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Lars Knutsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Grete Halvorsen
 Oda Leirvik
 Una Ruud Saxvik-Lilleaasen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Kenneth Farteig
 Øystein Holmelid

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- Anne Lise Hamnes
 Mona Andersen

Sak 7 Endring av vedtektenes § 5

Nåværende vedtekter § 5 utgår, og erstattes med forslaget til ny § 5.

- For
 Mot

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



Sak 8 Endring av parkeringsvedtektene § 3

Nåværende parkeringsvedtekter § 3 utgår, og erstattes med forslaget til ny § 3.

For

Mot

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.