



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 906 046	3 018 875
Sum inntekter		2 906 046	3 018 875
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 467	75 467
Annen driftskostnad		1 966 412	1 799 387
Sum kostnader		2 178 799	1 984 954
Driftsresultat		727 247	1 033 921
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 887	29 303
Sum finansinntekter		28 887	29 303
Annen finanskostnad		181 907	236 038
Sum finanskostnader		181 907	236 038
Netto finans		-153 020	-206 735
Ordinært resultat før skattekostnad		574 227	827 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		574 227	827 186
Årsresultat		574 227	827 186
Totalresultat		574 227	827 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		574 227	827 186
Sum overføringer og disponeringer		574 227	827 186



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 225 893	18 225 893
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		377 337	452 804
Sum varige driftsmidler		18 603 230	18 678 697
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		225 026	224 539
Sum finansielle anleggsmidler		225 026	224 539
Sum anleggsmidler		18 828 256	18 903 236
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 945	10 945
Sum fordringer		10 945	10 945
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 389 066	1 040 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 389 066	1 040 198
Sum omløpsmidler		1 400 011	1 051 143
SUM EIENDELER		20 228 268	19 954 380



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		5 500	5 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 367 698	2 793 471
Sum opptjent egenkapital		3 367 698	2 793 471
Sum egenkapital		3 373 198	2 798 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 002 204	9 295 379
Øvrig langsiktig gjeld		7 725 500	7 725 500
Sum annen langsiktig gjeld		16 727 704	17 020 879
Sum langsiktig gjeld		16 727 704	17 020 879
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 085	990
Leverandørgjeld		115 781	123 040
Annen kortsiktig gjeld		10 500	10 500
Sum kortsiktig gjeld		127 366	134 530
Sum gjeld		16 855 070	17 155 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 228 268	19 954 380



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355104

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 948 236 540
SMÅLENSGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 906 046	3 018 875
Sum inntekter		2 906 046	3 018 875
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	110 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 467	75 467
Annen driftskostnad		1 966 412	1 799 387
Sum kostnader		2 178 799	1 984 954
Driftsresultat		727 247	1 033 921
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 887	29 303
Sum finansinntekter		28 887	29 303
Annen finanskostnad		181 907	236 038
Sum finanskostnader		181 907	236 038
Netto finans		-153 020	-206 735
Ordinært resultat før skattekostnad		574 227	827 186
Ordinært resultat etter skattekostnad		574 227	827 186
Årsresultat		574 227	827 186
Totalresultat		574 227	827 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		574 227	827 186
Sum overføringer og disponeringer		574 227	827 186



Organisasjonsnr: 948 236 540
SMÅLENSGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 225 893	18 225 893
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		377 337	452 804
Sum varige driftsmidler		18 603 230	18 678 697
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		225 026	224 539
Sum finansielle anleggsmidler		225 026	224 539
Sum anleggsmidler		18 828 256	18 903 236
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 945	10 945
Sum fordringer		10 945	10 945
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 389 066	1 040 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 389 066	1 040 198
Sum omløpsmidler		1 400 011	1 051 143
SUM EIENDELER		20 228 268	19 954 380
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500



Sum innskutt egenkapital	5 500	5 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 367 698	2 793 471
Sum opptjent egenkapital	3 367 698	2 793 471
Sum egenkapital	3 373 198	2 798 971
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 002 204	9 295 379
Øvrig langsiktig gjeld	7 725 500	7 725 500
Sum annen langsiktig gjeld	16 727 704	17 020 879
Sum langsiktig gjeld	16 727 704	17 020 879
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 085	990
Leverandørgjeld	115 781	123 040
Annen kortsiktig gjeld	10 500	10 500
Sum kortsiktig gjeld	127 366	134 530
Sum gjeld	16 855 070	17 155 409
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 228 268	19 954 380



Organisasjonsnr: 948 236 540
SMÅLENSGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Smålensgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 12. mai 2022

Selskapsnummer: 498





Velkommen til årsmøte i Smålemsgata Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/498>

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.

Levering av analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel leveres til styreleder Solbrit Holm, Smålemsgata 4 D.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Smålemsgata Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gurdip Singh og Stig Strokkenes er valgt.

Sak 3

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 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Solbrit Holm

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gro Furseth
- Gry Sjødin Neander
- Julie Medby

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Linda Smiseth
- Per Halvorsen
- Pia Cleve
- Tove Tennbakk

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Gurdip Singh Oberoi
- Stig Arne Strokkenes

Vedlegg

1. Valgkomiteens instilling.pdf



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Solbrit Holm

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gro Furseth



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Solbrit Holm	Smålensgata 4 D
Styremedlem	Evelyn Hilleren Berger	Smålensgata 8 A
Styremedlem	Gro Furseth	Smålensgata 4 A
Styremedlem	Tonje Haugen Mehl	Smålensgata 6
Varamedlem	Rune Åldstedt	Smålensgata 6
Varamedlem	Eirik Jerven Berger	Smålensgata 8 A
Varamedlem	Gregar Frisk Brugaard	Smålensgata 8 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Solbrit Holm Smålensgata 4 D

Varadelegert
Gro Furseth Smålensgata 4 A

Valgkomiteen

Gurdip Singh Smålensgata 8 A
Stig Strokkenes Smålensgata 6

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Smålensgata Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

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

Smålensgt 4-8

Gårds- og bruksnummer:
232 251

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten, kjøpt i 1986 er på 3070 m².

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.

Smålensgata Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

- Avholdt 10 styremøter.
- Beboerne kan møte styret det første kvarteret på hvert styremøte.
- Informasjon om hva styret arbeider med etter hvert styremøte til beboerne, på Vibbo og oppslag i oppgangene.
- Hatt tre prosjekt/byggemøter, to på nett, med arkitekt fra MMW AS og prosjektleder Eirik Haugen fra Apeland Entreprenør AS. Styret arbeider videre med balkong/skyvedørprosjektet
- Medlemmer av styret har deltatt på to kurs i regi av Obos, det ene på nett.
- Godkjent nye beboere.

I juli -21 ble garasjeporten reparert. Crawford AS byttet røket fjær og rullene. Reparasjon etter skade også i mars -22

Fra november -21:

- Service på inngangsdørene 4a og 8a og dørklokker som ikke virket v/Certego AS.
- Nøkler til de nye inngangsdørene er bestilt fra Assa Abloy via Certego AS.
- Tegnet 3-års kontrakt med Norsk Brannvern AS for årlig initiell servicerunde til alle leiligheter og fellesrom, med sjekk av pulverapparater og røykvarslere, utdeling av nye batterier og utarbeidelse av avviksrapport som bl.a forsikringsselskapet krever. Rapporten etter kontrollrunden viste en rekke feil og mangler, som må utbedres for å tilfredsstillende god brannsikkerhet. Styrets arbeid videre innebærer å behandle avvik/mangler samt hente inn tilbud for brannvarslingssystem.
- Kontroll av røyklukene på taket: Alt i orden.
- Takrenner renses ved bruk av lift v/vaktmesterfirma Ren Service AS.
- Avtale med Torshov Blikkenslagerverksted om flikking/repasjon av takrenner som lekker.
- Juletre med lys i bakgården.
- Byttet grunnvannspumpe pluss installasjon av motorvern v/Oslo Pumpeservice AS.
- Byttet punktert vindu i 8c v/Vindu Entreprenøren AS.
- Funnet og reparert feil på ventilasjonen i garasjen pluss skiftet reimene på alle fire aggregatene V/Klimaservice AS.
- Vannlekkasje i 8c, forsikringssak. Firma Olimb AS engasjert for reparasjon og installasjon av "strømpe" for å forsterke avløpsanlegg og forhindre ytterligere lekkasjer.
- Innbrudd i kjelleren i 8a og b. Forsikringssak, fire metalledører byttes ut.
- Ikke dognad i høst pga korona, men leid container og el-container.
- Avtale med Braaten Bygningsfornyelse AS om skifte av rist foran garasjeporten og bytte to vinduer i oppgang 4d.
- Styret jobber videre med løsning på lekkasje problemer på tak over utstikkende balkonger. Flere aktører har vært kontaktet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 906 046.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter knyttet til strømforbruk el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 178 799.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utsettelse av prosjekt knyttet til nytt brannsikringsanlegg og økte strømutfgifter.

Resultat

Årets resultat på kr 574 227 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 272 646 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 010 000. Dette inkluderer generell drift og vedlikehold og installasjon av nytt brannsikringsanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 23 931. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smålensgata Borettslag.

Lån

Smålensgata Borettslag har lån i Handelsbanken som forfaller månedlig og har en flytende effektiv rente på 2,2% pr. 26.04.22.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.02.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smålungata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smålungata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Vedlegg 1

11 av 29
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Smålensgata Borettslag

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Oslo, 15. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	916 614	279 398	916 614	1 272 646
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	574 227	827 186	255 900	228 080
Tilbakeføring av avskrivning	14 75 467	75 467	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -293 175	-264 361	-288 000	0
Innsk. øremerk. bankkto	-487	-1 076	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	356 032	637 216	-32 100	228 080
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 272 645	916 613	884 514	1 500 726
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 400 011	1 051 143		
Kortsiktig gjeld	-127 366	-134 530		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 272 645	916 613		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 888 792	2 873 560	2 878 000	3 024 000
Andre inntekter	3	17 254	145 315	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 906 046	3 018 875	2 878 000	3 024 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-10 100	-14 100	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-75 467	-75 467	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 745	-5 170	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 220	-97 775	-105 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-137 272	-139 181	-100 000	-30 000
Kontingenter		-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-177 423	-157 462	-720 000	-1 010 000
Forsikringer		-242 928	-212 732	-243 000	-255 000
Kommunale avgifter	9	-504 581	-490 791	-505 000	-508 000
Energi/fyring		-333 291	-152 116	-175 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 340	-194 944	-140 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-321 612	-338 216	-287 000	-310 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 178 799	-1 984 954	-2 428 100	-2 795 920
DRIFTSRESULTAT		727 247	1 033 921	449 900	228 080
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 887	29 303	0	0
Finanskostnader	12	-181 907	-236 038	-194 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-153 020	-206 735	-194 000	0
ÅRSRESULTAT		574 227	827 186	255 900	228 080
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		574 227	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 952 000	17 952 000
Tomt		273 893	273 893
Andre varige driftsmidler	14	377 337	452 804
Øremerkede bankinnskudd	19	225 026	224 539
SUM ANLEGGSMIDLER		18 828 256	18 903 236
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 945	10 945
Driftskonto OBOS-banken		877 291	1 029 188
Sparekonto OBOS-banken		511 775	11 010
SUM OMLØPSMIDLER		1 400 011	1 051 143
SUM EIENDELER		20 228 268	19 954 380
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Opptjent egenkapital		3 367 698	2 793 471
SUM EGENKAPITAL		3 373 198	2 798 971
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 002 204	9 295 379
Borettsinnskudd	16	7 725 500	7 725 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 727 704	17 020 879
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		115 781	123 040
Påløpte renter		1 085	990
Annen kortsiktig gjeld	17	10 500	10 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		127 366	134 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 228 268	19 954 380
Pantstillelse	18	18 736 300	18 736 300
Garantiansvar		0	0



Oslo, 08.03.2022
Styret i Smålensgata Borettslag

Solbrit Holm /s/

Evelyn Hilleren Berger /s/

Gro Furseth /s/

Tonje Haugen Mehl /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 878 128
Eiendomsskatt	10 664
Parkering	2 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 891 192

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 888 792

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

El-bil lading - beboere	17 254
SUM ANDRE INNTEKTER	17 254

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 745.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 841
Prosjektarbeid Erichsen & Horgen AS	-32 025
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-20 312
MMW Arkitekter AS	-81 094
SUM KONSULENTHONORAR	-137 272

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 850
Drift/vedlikehold VVS	-17 324
Drift/vedlikehold elektro	-30 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 363
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-563
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 308
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 373
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-177 423

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

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

Eiendomsskatt	-10 690
Vann- og avløpsavgift	-256 127
Renovasjonsavgift	-237 764
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-504 581

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 036
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 210
Lyspærer og sikringer	-3 951
Vaktmestertjenester	-130 153
Renhold ved firmaer	-106 132
Andre fremmede tjenester	-447
Kontor- og datarekvisita	-9 605
Trykksaker	-3 146
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kontorkostnader	-8 075
Porto	-830
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-5 688
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-321 612

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 252
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 635
SUM FINANSINNTEKTER	28 887

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-181 907
SUM FINANSKOSTNADER	-181 907

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	17 952 000
SUM BYGNINGER	17 952 000

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.232/bnr.251

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

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

Boder	
Tilgang 2017	696 620
Avskrevet tidligere	-243 816
Avskrevet i år	-75 467
	377 337
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	377 337

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-75 467
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2015	-10 600 000
Nedbetalt tidligere	1 304 621
Nedbetalt i år	293 175
	-9 002 204
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 002 204

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-7 596 600
Øket tidligere	-128 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 725 500

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-10 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 500

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 725 500
Pantelån	9 002 204
TOTALT	16 727 704

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 952 000
Tomt	273 893
TOTALT	18 225 893



NOTE: 19

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

225 026

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



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på e-post smalensgata@gmail.com. Se Smålensgata Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/smalensgata for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

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 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021-2022	Diverse.	Nye ruller og fjærer på garasjeport. Ny grunnvannspumpe, montert motorvern. Reperasjon av ventilasjon/ avsug i garasjen.
2020 - 2021	Fibernet	Nytt fibernet til alle leiligheter, som erstatter det gamle coax kabel nettverket.
2019 - 2020	Oppgang/Garasje	Nye inngangsdører til oppgangene.
2016 - 2017	Bakgård/Ventilasjon	Ladenettverk i garasjen Renovering av bakgården med ny membran over garasje, nytt dekke i hele bakgården, ny beplantning, ny belysning, nye skur for avfall og sykkelparkering og ny lekeplass.
2015 - 2016	Balkonger	Rens av ventilasjonskanaler.
2014 - 2015	Garasje	Nye tak over balkonger
2013 - 2014	Garasjeanlegg	Ny garasjeport Forsterkning av bjelke i garasjeanlegg etter påvist underkapasitet Gjennomgang og utbedringer av elektrisk anlegg i fellesarealer
2012 - 2013	Trappeoppganger	Oppussing av trappeoppganger og gangarealer med bytte av gulvbelegg, ny belysning og maling av vegger, tak og gelendre. Bytte av 7 leilighetsdører og bytte av dører til beboerrom og fellestoalett. Brannetting rundt dører i kjeller Byttet beslag til 17 soilrør/luftehatter på tak.
2011 - 2012	Drenering etc,	Drenering av bygning mot bakgård utenfor 8 B Reparasjon og vedlikehold av garasjeanlegg med betongrehabilitering, maling av vegger, dører og tak og korrosjonsbeskyttende tiltak
2009 - 2009	Balkonger, callinganlegg, port, malerarbeid	Utskifting av taknedløp med montering av varmekabler i takrenner og taknedløp Rehabiliter balkongene (lagt ny avrettingsmasse, skiftet dekke og malt rekkverk og veggflater) Skiftet brannluker på enkelte balkonger Skiftet vinduer og balkongdører (202 vindu/dører) Skiftet callinganlegg og ringetablåer



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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 5.05.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.22

Selskapsnummer: 498 **Selskapsnavn:** Smålensgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gurdip Singh og Stig Strokkenes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

For

Mot

Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Solbrit Holm

Styremedlem (3 skal velges)

Gro Furseth

Gry Sjødin Neander

Julie Medby

Varamedlem (3 skal velges)

Linda Smiseth

Per Halvorsen

Pia Cleve

Tove Tennbakk

Valgkomité (2 skal velges)

Gurdip Singh Oberoi

Stig Arne Strokkenes

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



Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Solbrit Holm

Varadelegat (1 skal velges)

Gro Furseth

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.