



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 114 016	23 318 653
Sum inntekter		26 114 016	23 318 653
Kostnader			
Lønnskostnad		2 569 467	2 139 179
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		425 626	425 626
Annen driftskostnad		10 213 102	12 680 322
Sum kostnader		13 208 195	15 245 127
Driftsresultat		12 905 821	8 073 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 649	71 042
Sum finansinntekter		57 649	71 042
Annen finanskostnad		8 435 163	7 079 083
Sum finanskostnader		8 435 163	7 079 083
Netto finans		-8 377 514	-7 008 041
Resultat før skattekostnad		4 528 307	1 065 485
Årsresultat		4 528 307	1 065 485
Totalresultat		4 528 307	1 065 485
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 528 307	1 065 485
Sum overføringer og disponeringer		4 528 307	1 065 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 815 578	46 815 578
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 516 553	3 942 179
Sum varige driftsmidler		50 332 131	50 757 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		680 666	578 628
Sum finansielle anleggsmidler		680 666	578 628
Sum anleggsmidler		51 012 797	51 336 385
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			30 067
Andre fordringer		535 845	522 264
Sum fordringer		535 845	552 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 248 416	2 361 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 248 416	2 361 123
Sum omløpsmidler		2 784 261	2 913 454
SUM EIENDELER		53 797 058	54 249 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		105 851 924	110 380 230
Sum opptjent egenkapital		-105 851 924	-110 380 230
Sum egenkapital		-105 814 324	-110 342 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		152 487 993	156 260 070
Øvrig langsiktig gjeld		6 591 882	6 511 758
Sum annen langsiktig gjeld		159 079 875	162 771 828
Sum langsiktig gjeld		159 079 875	162 771 828
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 018 627
Leverandørgjeld		260 858	476 773
Skyldige offentlige avgifter		118 340	129 239
Annen kortsiktig gjeld		152 309	196 001
Sum kortsiktig gjeld		531 507	1 820 641
Sum gjeld		159 611 382	164 592 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 797 058	54 249 839



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 363637

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 114 016	23 318 653
Sum inntekter		26 114 016	23 318 653
Kostnader			
Lønnskostnad		2 569 467	2 139 179
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		425 626	425 626
Annen driftskostnad		10 213 102	12 680 322
Sum kostnader		13 208 195	15 245 127
Driftsresultat		12 905 821	8 073 526
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 649	71 042
Sum finansinntekter		57 649	71 042
Annen finanskostnad		8 435 163	7 079 083
Sum finanskostnader		8 435 163	7 079 083
Netto finans		-8 377 514	-7 008 041
Resultat før skattekostnad		4 528 307	1 065 485
Årsresultat		4 528 307	1 065 485
Totalresultat		4 528 307	1 065 485
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 528 307	1 065 485
Sum overføringer og disponeringer		4 528 307	1 065 485



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 815 578	46 815 578
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 516 553	3 942 179
Sum varige driftsmidler		50 332 131	50 757 757
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		680 666	578 628
Sum finansielle anleggsmidler		680 666	578 628
Sum anleggsmidler		51 012 797	51 336 385
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			30 067
Andre fordringer		535 845	522 264
Sum fordringer		535 845	552 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 248 416	2 361 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 248 416	2 361 123
Sum omløpsmidler		2 784 261	2 913 454
SUM EIENDELER		53 797 058	54 249 839

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	105 851 924	110 380 230
Sum opptjent egenkapital	-105 851 924	-110 380 230
Sum egenkapital	-105 814 324	-110 342 630
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	152 487 993	156 260 070
Øvrig langsiktig gjeld	6 591 882	6 511 758
Sum annen langsiktig gjeld	159 079 875	162 771 828
Sum langsiktig gjeld	159 079 875	162 771 828
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 018 627
Leverandørgjeld	260 858	476 773
Skyldige offentlige avgifter	118 340	129 239
Annen kortsiktig gjeld	152 309	196 001
Sum kortsiktig gjeld	531 507	1 820 641
Sum gjeld	159 611 382	164 592 469
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 797 058	54 249 839



Organisasjonsnr: 950 427 671
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 313
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SMALVOLLSSKOGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Haugerud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag fra beboer: Økt styrehonorar og ekstra kompensasjon for oppfølging av reklamasjonssaken mot Selvaag Prosjekt
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Fastsettelse av honorar for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt
9. Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen
10. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
11. Valg av styre- og varamedlemmer
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgomité
14. Valg av ute- og trivselskomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SMALVOLLSSKOGEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Erik Braathen (fra OBOS) som møteleder

Forslag til vedtak

Erik Braathen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitne(r) velges på generalforsamlingen



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap i balansen slik at negativ egenkapital reduseres

Vedlegg

- 1. Kommentarer til regnskap.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Forslag fra beboer: Økt styrehonorar og ekstra kompensasjon for oppfølging av reklamasjonssaken mot Selvaag Prosjekt

Forslag fremmet av:
Lindy Falmark Foss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Som kjent har borettslaget vært i en krevende situasjon over lengre tid. Styret har hatt en betydelig arbeidsmengde knyttet til oppfølgingen av reklamasjonen mot Selvaag Prosjekt, i tillegg til økt antall henvendelser fra beboere. Dette har gått langt utover den vanlige arbeidsbelastningen for et styre.

Styremedlemmene har, på lik linje med resten av beboerne, jobb, familie og økonomiske forpliktelser. Det er derfor viktig å sikre en rettferdig kompensasjon for den ekstra innsatsen som er lagt ned. Mange av styremedlemmene kunne i stedet valgt å jobbe overtid eller ta ekstrajobb for å kompensere for økte utgifter i dagens økonomiske situasjon.

For å sikre en rimelig honorering foreslås følgende:

1. Styrehonorar: Økes fra kr 475 000 til kr 550 000 for det sittende styret.

Økningen er ment å reflektere den generelle prisveksten og rentenivået det siste året.

2. Ekstra godtgjørelse for oppfølging av reklamasjonssaken mot Selvaag Prosjekt: Økes fra kr 300 000 til kr 600 000.

Dette er en midlertidig utgift som gjenspeiler det omfattende ekstraarbeidet som styret har påtatt seg i forbindelse med denne saken.

Det oppfordres til at det legges opp til en rettferdig fordeling av honorarene basert på den faktiske tiden den enkelte styremedlem har brukt på disse oppgavene.

Vi oppfordrer beboerne til å støtte dette forslaget for å anerkjenne innsatsen som er lagt ned, sikre motivasjonen for videre arbeid, og bidra til en bærekraftig styring av borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ønsker at dette avgjøres av generalforsamling. Dersom forslaget blir vedtatt utgår sak 7 og 8.

Utgifter til oppfølging av reklamasjoner vil bli søkt refundert av Selvaag Prosjekt, og er tatt inn som en del av søksmålet som ble sendt inn til tingretten i februar.

Forslag til vedtak

Dersom forslaget blir vedtatt utgår sak 7 og 8

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 490 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 490 000



Sak 8

Fastsettelse av honorar for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har arbeidet intensivt med reklamasjonssaken knyttet til susternekassene. Vi har også brukt noe tid på reklamasjonene til lekkasjestopper på kjøkken og branntetting rør gjennomføring susternekasser.

Men i all hovedsak har arbeidet vært knyttet til susternekassene. Arbeidet har vært omfattende og har gått over svært lang tid. Vi reklamerte første gang i februar 2023. Styrets oppfatning er at Selvaag har trenert saken, som har påført oss betydelige merkostnader, og det har nødvendiggjort et omfattende arbeid fra styret. I den pågående stevningen mot Selvaag har vi krevd at de erstatte alle våre kostnader, slik som honorar til styret i saken.

Arbeidet styret har utført gjelder ulik kommunikasjon med Selvaag Prosjekt (SP), Viking Entreprenør (VE) og flere eksterne aktører for å sikre at utbedringene skjer i henhold til gjeldende tekniske krav, TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Reklamasjonsarbeidet

Arbeidet inkluderer bl.a. gjennomgang av kontrakter, rapporter og tekniske krav, et betydelig antall e-poster, telefonmøter, fysiske møter og befaringer, dialog med eksterne sakkyndige, herunder OPAK AS, Norconsult AS, ProTakst AS og advokater.

Forhandlinger med Selvaag og Viking som har medført en rekke forsinkelser, utsettelse med krevende prosesser, ulike initiativ til rettslige skritt, inkludert innhenting av juridiske vurderinger og til slutt uttak av stevning.

Oppsummert har arbeidet med reklamasjonssakene har vært langt mer omfattende enn et normalt styreverv, og styret har i praksis utført arbeid tilsvarende profesjonell prosjektledelse. Hadde borettslaget engasjert eksterne rådgivere til dette arbeidet, ville kostnaden vært betydelig høyere enn foreslått honorar.

Styret har sørget for å sikre borettslagets interesser gjennom systematisk nødvendig oppfølging av reklamasjoner, avvist en rekke ulike dårlige rettesforslag fra Selvaag og forsøkt å få gjennomslag for teknisk forsvarlige rettemetoder. Det har medført store besparelser, redusert risiko for dårlige utbedringsmetoder og ivare tatt beboernes rettigheter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å honorere styret med til sammen kr. 500.000 for det omfattende arbeidet med reklamasjonssakene i 2024. Honorarer skal utbetales som en kompensasjon for den ekstraordinære nødvendige innsatsen styret har lagt ned og som er påført borettslaget, som følge av reklamasjonene Selvaag er ansvarlige for. Det er viktig å være kjent med at Styret vil kreve honoraret tilbakebetalt fra Selvaag i den pågående saken/stevningen. Beløpet inngår altså som en del av kravet i den pågående stevningen mot SP, og borettslaget vil arbeide for at dette skal dekkes som en del av erstatningskravet vi har mot Selvaag.



Sak 9

Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar trivselskomiteen (fordeles likt på antall medlemmer). Representanter fra styret får ikke honorar.

Forslag til vedtak

Trivselskomiteen godtgjørelse settes til kr 13 000

Sak 10

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen for innsats med å finne kandidater til valg av tillitsvalgte.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 3 000.

Sak 11

Valg av styre- og varamedlemmer

Styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller Are W. Thoma og Cristian Delurintu til vervet som styremedlemmer, da de har god kjennskap til borettslagets arbeid.

De har vist seg å være pålitelige, engasjerte beboere og har bidratt betydelig til styrets nødvendige oppgaver og funksjon.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are W Thoma

Are ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem.

Are er 57 år gammel og jobber i offentlig forvaltning. Etter fire år som aktivt og engasjert styremedlem har

Are fortsatt et brennende engasjement og motivasjon til å bidra inn i styret.



- **Cristian Delurintu**

Cristian er 40 år gammel, gift og jobber som regnskapsmedarbeider, og trives godt med kontoroppgaver. På fritiden liker han å spille squash og padel, samt gå turer i naturen. Cristian håper gjennom styrevervet å kunne bidra med sin kunnskap og erfaring til de oppgavene som trengs i styret. Cristian har også tidligere sittet i styret i borettslaget som styremedlem.

- **Tony Kay Koloski**

Tony har bodd i borettslaget siden 2001 og kjenner området svært godt. Han jobber som selvstendig næringsdrivende, og har bred erfaring innen prosjektledelse, digitalisering og utvikling. Tony har erfaring med styrearbeid og har hatt diverse verv, inkludert som styremedlem i borettslaget. Han har særlig interesse for digitalisering og elbiler. Tony er opptatt av at borettslaget skal være et godt sted å bo, både sosialt og økonomisk.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 12

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:

- Ismael Elhafedi

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sven-Erik Johansen

Sak 13

Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg. Valgkomiteen mener kandidater som har meldt seg til styreverv, som ikke skulle bli valgt til styret, burde bli spurt om de kan sitte i valgkomiteen 2025.

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

Dersom noen ønsker å drive med valgkomitéarbeid til neste ordinære generalforsamling i 2025, bruk kommentarfeltet til denne saken eller ta kontakt med styret@smalvollskogen-borettslag.no for å melde seg.



Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 14

Valg av ute- og trivselskomité

Ute- og trivselskomiteen har ansvar for beplantning og aktiviteter gjennom året.

Innstilling

Ingen har meldt interesse pr. nå. Dersom ingen melder seg, blir det ikke noen ute- og trivselskomité.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

- Avholdt 12 styremøter
- Avholdt møter med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør angående reklamasjoner sisterekasser
- Avholdt befaringer med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør angående reklamasjoner på sisterekasser
- Avholdt befaringer med uavhengig kontrollør angående reklamasjoner på sisterekasser
- Avholdt møter med uavhengig kontrollør angående reklamasjoner sisterekasser på bad/toalett
- Kontraktsoppfølging av leverandører
- Hatt flere møter med advokat vedrørende reklamasjoner.
- Innhentet og gått igjennom tilbud fra internett og TV-leverandører.
- Inngått ny avtale med Telia som leverandør av tv og internett.
- Avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger vedrørende stevning av Selvaag Prosjekt, internett og tv leverandør og el-bil ladere.
- Avholdt årsmøte
- Oppfølging av HMS tiltak
- Oppfølging av forsikringssaker
- Oppfølging av baderomrehabiliteringen, og beboer reklamasjoner
- Avholdt møter med Ute- og trivselskomiteen
- Oppfølging av riktig navneskilt på ringetablåer og postkasser
- Oppfølging og vedlikehold av el-ladeplasser (pågåår)
- Oppfølging og utleie av biloppstillingsplasser
- Oppfølging av ansatte
- Gjennomført medarbeidersamtaler
- Fellesarealene er ryddet for søppel og farlig avfall
- Flyttet pakkebokser til Lavrans vei.
- Distribusjon av nyhetsbrev og annen informasjon til beboernes postkasser
- Godkjent nye andelseiere og bruksoverlatelser
- Behandlet søknader om framleie
- Behandling av beboerklager
- Besvare øvrige beboerhenvendelser på e-post (ca. 1800), Vibbo og telefon
- Publisering av nyhetssaker på Vibbo
- Oppdatering av temaer på Vibbo
- Behandling, kontroll og godkjenning av fakturaer
- Montert nye røykvarslere og brannslukningsapparater hos beboerne
- Søkt støtteordninger for fornyelse av el-bil ladeinfrastrukturen.
- Innhentet tilbud på ny betalingsløsning på vaskeriene.
- Inngått ny avtale om ny betalingsløsning på vaskeriene.
- Deltatt på møter med kommunen vedrørende plan for ny barnehage.
- Innhentet tilbud og hatt befaring vedrørende digitale oppslagstavler
- Utført arbeid som valgkomite.



INFORMASJON TIL BEBOERNE OM STYRETS ARBEID TIL REKLAMASJONENE - BADEROMSPROSJEKTET

INNLEDNING

I forbindelse med reklamasjonene er det lagt ned enorme mengder med arbeid for å få på plass en løsning som er best mulig for beboerne og som oppfyller kontrakten vi har med Selvaag Prosjekt og gjeldene tekniske krav. For at beboerne skal få en forståelse av arbeidet som er nedlagt, redegjør vi her for arbeidet som er utført i 2024/2025. Arbeidet har bestått av store mengder e-poster, befaringer, møter, telefoner gjennomgang av rapporter, sette seg inn i kontrakter, tekniske krav m.m. I denne tiden ligger ikke beboerhenvendelser på e-post og telefon.

STEVNINGEN

Vi har nå tatt ut stevning mot Selvaag Prosjekt (SP). Dette gjelder reklamasjoner på susternekasser, lekkasjestopper på kjøkken og branntetting. SP fikk svarfrist til 12. mars med å gi et tilsvarende svar, men har bedt om utsettelse. SP har bedt Oslo Tingrett om utsettelse i 3 uker, om de får så lang utsettelse eller ikke vet vi ikke per nå. Det vi kan si er at etter at stevningen ble tatt ut har SP jobbet iherdig for å få på plass en rettemetode på susternekassene. Det viser at stevningen var nødvendig, og forhåpentligvis blir vi enige med SP uten at tingretten må avsi dom. Om vi blir enige uten dom, er vi anbefalt av advokaten vår at enigheten inngås som et rettsforlik. Styret vil uansett jobbe for at alle våre kostnader i saken dekkes av SP, også der det skulle inngås et rettsforlik.

REKLAMASJONSARBEIDET

Da disse feilene/manglene på susternekassene ble oppdaget første gang i februar 2023, av boretslaget selv, har vi fulgt disse tett opp imot SP og Viking Entreprenør (VE). Enkelte beboere har også blitt involvert slik at vi kunne få en anelse om hvor stort omfanget er.

Reklamasjonene på manglende branntetting og lekkasjestopper på kjøkken har SP avslått som reklamasjoner. Mens reklamasjonen på susternekassene har de erkjent at ikke er i henhold til TEK17 og byggebransjens våtromsnorm (BVN). Problemet har vært at SP i over 2 år har trent rettetarbeidet med å legge frem rettemetoder som ikke er godkjente og som ikke oppfyller de tekniske kravene i kontrakten (TEK 17).

Det har blitt lagt ned enormt mange arbeidstimer når det kommer til arbeidet med reklamasjonene på susternekassene. Det har vært flere eksterne konsulenter og flere prøveprosjekt for å finne en løsning på manglene. Gjennom flere av disse prøveprosjektene har det vist seg at løsningene ikke oppfyller TEK17. Styret har ved flere anledninger vært de som har påpekt dette, ikke SP eller VE.

NCO AS (uavhengig kontrollør) bisto med å kvalitetssikre at løsningsforslagene SP og VE kom med oppfylte TEK17. Styret har derfor måtte sette seg godt inn i befaringsnotater og rapporter på metoder SP og VE ønsker å bruke i rettetarbeidet. Også her har styret påpekt flere mangler i rettemetoden opp imot TEK17. Etter flere måneder der styret følte de stod veldig alene, tok vi kontakt med OPAK AS for en vurdering av susternekassene og ba om en rettemetode fra de som oppfyller TEK17.

OPAK AS var helt klare på at for å rette dette og komme innenfor TEK17 så måtte susternekassene rives og bygges opp på nytt. OPAK AS lagde også en rapport som ble oversendt til SP og VE.

SP og VE mente at rettetarbeidene ble uforholdsmessig dyre, noe som betyr at det man oppnår med å rive susternekassene og bygge de opp på nytt, ikke forsvare kostnaden og arbeidene som kreves. De har i den forbindelse vist til kontrakten, NS 8407 punkt 20.5, Der står det:

«Totalentreprenøren skal deretter foreta utbedring og dekke eventuelle utgifter til tilkomst og andre nødvendige utgifter som følger av utbedringen, med mindre kostnadene vil bli uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås. Byggherren kan i så fall kreve prisavslag etter bestemmelsene i 42.4.»



I forbindelse med OPAK AS sin rapport og svaret fra VE og SP ble det gjennomført flere møter. SP engasjerte Norconsult AS som la frem et forslag til retting, dette viste seg å heller ikke oppfylle TEK17.

OPAK AS la så frem et alternativt forslag til retting av susternekassene som innebar å skifte ut sisternene som sitter bak veggen til en lekkasjesikker sisterne. Ifølge OPAK AS er det svært få firmaer som utfører dette blant annet M-Tett. De spesialisere seg på partiell utbedring av våtrom. Det ble derfor enighet mellom styret og SP at M-Tett utfører en «test utbedring» på et pilotbad for å se om dette er en metode som kan benyttes videre. Utbedringen var vellykket, og vi antok derfor at vi nå hadde funnet en fin rettemetode som oppfyller kravene i TEK 17.

I de etterfølgende ukene hadde styret hyppig kontakt med SP som mente M-Tett metoden var den beste og sikreste retteløsningen og de ba også VE om rette etter denne metoden. VE mente derimot at denne metoden var for dyr. De viste igjen til at rettemetoden er uforholdsmessig dyr i forhold til det som oppnås.

Etter dette blir VE av SP bedt om å prosjektere en måte å rette manglene på, men det skjer svært lite. I denne perioden har styret fortløpende kontakt med SP. De er helt tydelige på at den eneste metoden som er retter manglene og oppfyller TEK17 er metoden til M-Tett. Styreleder spør SP på et tidspunkt hva SP gjør dersom VE velger å ikke rette etter M-Tett metoden. SP svarer da at hvis VE ikke klarer å prosjektere en annen metode som oppfyller TEK17, vil de ta rettslige skritt mot VE. Men det gjør ikke SP, og det blir stille fra SP.

Dette fører til at styret må fortsette å purre på fremgang i saken. Som så mange ganger tidligere i prosessen, hvor vi har opplevd at arbeidene med reklamasjonen har stoppet opp fra SP og VE sin side. Etter at vi purrer opp svarer SP at de venter på noen avklaringer og har også engasjert advokat for vurdering av veien videre. SP sender via sin advokat et brev til VE den 8 juli 2024 der VE gis frist til 15.08.2024 til å bekrefte at de enten setter i gang med en utbedring av susternekassene etter rettemetoden til M-Tett, eller fremlegger en prosjektert og dokumentert alternativ utbedringsmetode som tilfredsstiller TEK17 og Bygge bransjens våtromsnorm.

VE ber om utsettelse til 15.09.2024 da det er ferieavvikling, SP aksepterer at VE får utsettelse til 02.09.2024. Den 02.09.2024 mottar vi VE sitt forslag til rettemetode fra SP. I all hovedsak er det ikke store endringer fra metodene de ønsket å rette etter fra starten av, som ikke oppfylte TEK17 eller BVN. Styret opplever nå at vi ikke har kommet noe videre. Styret svarer at dette er metoder både OPAK og NorConsult har avvist som gode metoder og som heller ikke oppfyller gjeldene krav.

SP opplyser at de har sendt tilsvaret og forslag til rettemetode til sin advokat for vurdering.

Styret har flere telefonsamtaler med SP der vi etterlyser fremgang i saken, men de venter på en juridisk vurdering av sin advokat. SP nevner at det blir gjort en vurdering opp imot om M-Tett metoden er uforholdsmessig dyr. Dette baserer de på tilbudet M-Tett har levert for å utføre retteløsningene.

Styret påpeker at det er VE som skal utføre retteløsningene og at det derfor må vurderes hva deres selvkost er, ikke hva M-Tett tar betalt for utbedring. SP er enig, styret ber derfor SP sende en oversikt over de forskjellige metodene og hva selvkost for VE vil være på de forskjellige rettemetodene de har lagt frem.

Fredag 11.10.2024 mottar styreleder en telefon fra SP der de opplyser at de har innhentet en takstmann som skulle gjøre en vurdering av metodene. Dette var ikke styret informert om og kom som en overraskelse. Styret uttrykte også sterk misnøye ved hemmeligholdet av dette. Styrets oppfatning av SP og deres advokats arbeid var hvordan VE skulle håndteres og hvordan rettingen etter M-Tett metoden skulle kunne igangsettes.

Den 18.10.2024 mottar styret den juridiske vurderingen fra SP sin advokat i tillegg til rapport fra ProTakst AS, som har gjort en vurdering av de forskjellige utbedringsforslagene. Kort oppsummert, mener ProTakst AS at metoden Norconsult har skissert er tilnærmet like god som M-Tett metoden og at den derfor foretrekkes da den er billigere enn M-Tett sin løsning. De viser i tillegg til punktet om uforholdsmessighet.



OPAK får oversendt rapporten fra ProTakst og styret, styrets advokat og OPAK gjennomfører et møte i starten av november for veien videre. I møtet ber styret OPAK sette opp punkter de mener må oppfylles for at metoden kan godkjennes og oppfylle TEK17.

Den 18.11.2024 sender styret et søksmålsvarsel til SP med VE på kopi der vi lister opp 7 punkter som må oppfylles som for at metoden skal vurderes og anses som innenfor TEK17.

29.11.2024 mottar styret svar fra SP der de opplyser at VE er positive til å igangsette utbedring i henhold til de 7 punktene OPAK har listet opp. SP opplyser også at VE har igangsatt nødvendig prosjektering, men må komme tilbake til oss i løpet av 2 uker med en konkretisering av forventet ferdigstillelse av prosjektering og tidsplan for oppstart.

Den 05.12.2024 sender styret tilsvaret til SP, vi opplyser at foreldelsesfristene utløper i starten av 2025 og at dette må håndteres. Vi ber om at fristene forlenges slik at vi ikke kommer i en situasjon der foreldelsesfristene utløper og vi taper våre krav. Vi tar samtidig initiativ til et møte for å blant annet diskutere:

1. Dekning av BRL kostnader frem til nå
2. Fremdriftsplan med frist for prosjektering av arbeidet.
3. Tentativ fremdriftsplan for oppstart og ferdigstillelse.
4. Enighet om utsatt frist for foreldelse av et eventuelt erstatningskrav

SP sier ført ja til møte. Men 09.12.2024 svarer SP at de ikke vil ha et møte allikevel. De viser til at de ikke ser det som hensiktsmessig å ha noe møte med styret før det foreligger et prosjekteringsgrunnlag og en gjennomføringsplan.

Styret venter nå på å få se den nye rettemetoden som SP sier de jobber med.

16.12.2024 mottar styret e-post fra SP der de informerer om at de nå har mottatt prosjekteringsgrunnlaget fra VE, men at dette har for dårlig kvalitet til at de vil presentere dette for styret. SP opplyser at de vil gå mer aktivt inn i prosjekteringen og komme tilbake til oss når dette er på plass.

Utkast til rettemetode mottar styret først på nyåret 2025. Den 22.01.2025 har styret møte med SP, SP sin advokat, VE, VE sin advokat, OPAK og styrets advokat. Der gjennomgår vi metoden og diskuterer de andre punktene som styret ønsket å ta opp i tidligere møte. Det blir ikke enighet om punktene, men det ble enighet om å jobbe videre med rettemetoden slik at den oppfylder punktene OPAK listet opp har listet opp.

Dette arbeidet pågår fortsatt.

På den ekstraordinære generalforsamling i 03.01.2025 ble det vedtatt at styret skulle ta rettslige skritt for å sikre kravene våre mot SP og VE. Det ble tatt ut stevning 03.02.2025 og SP har som nevnt tidligere fått tilsvarsfrist til 12.03.2025, men denne har de bedt om å få utsatt.

Hvor lang utsettelse SP får vet vi ikke per i dag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 er som budsjettert og det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettert.

Kostnader

Totale driftskostnader er noe lavere enn budsjettert.

Posten Konsulenthonorar er høyere enn budsjettert og skyldes bruk av juridisk bistand ifb. reklamasjoner baderomsprosjektet.

Postene Drift og vedlikehold og Energi/fyring er lavere enn budsjettert og skyldes hhv. mindre til vedlikehold og lavere forbruk/pris enn antatt.

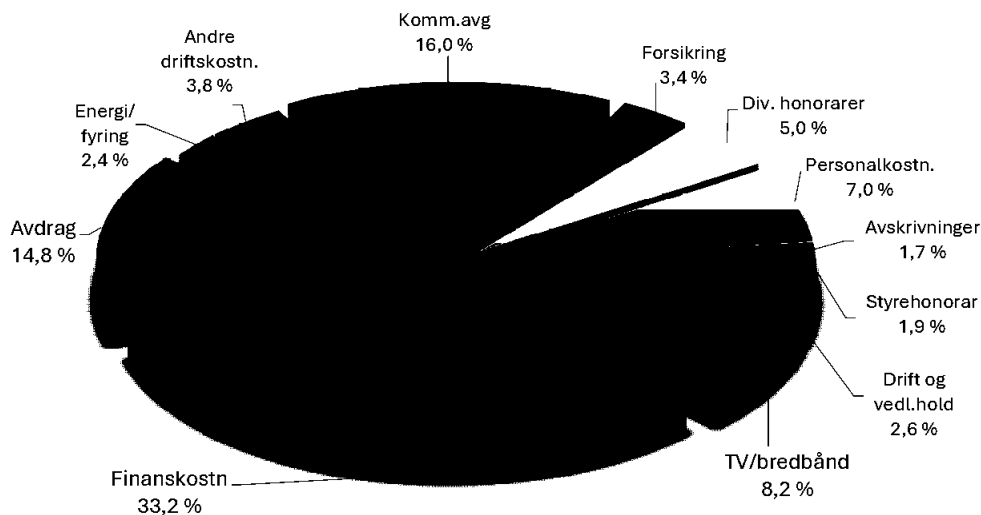
Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes høyere rentenivå enn forventet i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot Udekket tap i balansen slik at negativ egenkapital reduseres.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (ømløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 2 252 754 pr. 31.12.2024 (mot kr 1 092 813 året før).



Kostnadsdiagrammet over viser borettslagets kostnader + avdrag i 2024 fremstilt grafisk og viser hva felleskostnadene (husleien) går til å dekke. Største post er finanskostnader (renter) som sammen med avdrag på lån utgjør 48 % av totale kostnader i 2024.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet for 2025 er basert på økning av de ordinære felleskostnader med 4,5 % fra mai 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smallvollskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smallvollskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 427 671, KUNDENR. 313

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 092 813	3 953 146
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 528 307	1 065 485
Tilbakeføring av avskrivning	14	425 626	425 626
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 772 077	-4 339 189
Innsk. øremerk. bankkto		-21 914	-12 256
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 159 942	-2 860 334
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 252 754	1 092 813

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		2 784 261	2 913 454
Kortsiktig gjeld		-531 507	-1 820 641
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 252 754	1 092 813



SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 427 671, KUNDENR. 313

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 532 202	22 728 297	25 581 000	27 700 000
Ladeinntekter el-bil		243 442	228 455	200 000	200 000
Antenneanlegg		124 478	120 481	125 000	125 000
Andre inntekter	3	213 894	241 420	250 000	600 000
SUM DRIFTSINNEKTER		26 114 016	23 318 653	26 156 000	28 625 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 778 467	-1 674 179	-1 800 000	-1 900 000
Styrehonorar	5	-475 000	-450 000	-475 000	-490 000
Avskrivninger	14	-425 626	-425 626	-425 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-23 625	-27 375	-20 000	-24 000
Andre honorarer		-316 000	-15 000	-316 000	-516 000
Forretningsførerhonorar		-374 750	-355 890	-374 000	-393 000
Konsulenthonorar	7	-472 586	-266 705	-300 000	-500 000
Kontingenter		-75 200	-75 200	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-654 118	-4 076 739	-1 000 000	-700 000
Forsikringer		-874 543	-636 027	-870 000	-930 000
Kommunale avgifter	9	-4 065 795	-3 451 270	-4 040 000	-4 600 000
Energi/fyring		-614 773	-831 078	-1 000 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 091 156	-1 993 184	-2 100 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	10	-966 555	-966 854	-1 000 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 208 195	-15 245 127	-13 796 000	-14 579 000
DRIFTSRESULTAT		12 905 821	8 073 526	12 360 000	12 906 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 649	71 042	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-8 435 163	-7 079 083	-8 200 000	-8 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 377 514	-7 008 041	-8 175 000	-8 275 000
ÅRSRESULTAT		4 528 307	1 065 485	4 185 000	5 771 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 528 307	1 065 485		



SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 427 671, KUNDENR. 313

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	14	3 516 553	3 942 179
Miljøbankkonto, øremerket		680 666	578 628
SUM ANLEGGSMIDLER		51 012 797	51 336 385
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	30 067
Forskuddsbetalte kostnader		535 845	522 264
Driftskonto OBOS-banken		809 111	1 614 457
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 681	70 949
Sparekonto OBOS-banken		1 378 624	675 716
SUM OMLØPSMIDLER		2 784 261	2 913 454
SUM EIENDELER		53 797 058	54 249 839
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	15	-105 851 924	-110 380 230
SUM EGENKAPITAL		-105 814 324	-110 342 630
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	152 487 993	156 260 070
Borettsinnskudd	17	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	18	1 533 482	1 453 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		159 079 875	162 771 828
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		260 858	476 773
Skyldige offentlige avgifter	19	118 340	129 239
Påløpte renter		0	704 798
Påløpte avdrag		0	313 829
Annen kortsiktig gjeld	20	152 309	196 001
SUM KORTSIKTIG GJELD		531 507	1 820 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 797 058	54 249 839
Pantstillelse	21	173 192 600	173 192 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Anders Pedersen /s/ Sven-Erik Johansen /s/ Are W Thoma /s/ Ismael Elhafedi /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 877 232
Garasjeleie	615 960
Balkongfronter	451 200
Kabel-TV	451 200
Parkeringsleie	173 280
Ekstra kjellerbod	34 800
Søppelsjaktrom	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 604 872

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-56 430
Ekstra kjellerod	-8 400
Garasjeleie	-7 540
Søppelsjaktrom	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 532 202

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salv av vaskekort	213 894
SUM ANDRE INNETEKTER	213 894

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 073 489
Overtid	-73 273
Annen lønn, ikke feriepenger	-4 800
Annen lønn	-50 000
Påløpte feriepenger	-152 309
Arbeidsgiveravgift	-315 264
Pensjonskostnader innskudd	-50 555
AFP-pensjon	-28 491
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-935
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Gaver til ansatte	-8 000
Kantinekostnader	-16 747
Arbeidsklær	-16 549
Refusjoner fra andre selskaper	20 655
Andre personalkostnader	-6 211
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 778 467

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 475 000.
Det er utbetalt byggekomitéhonorar på kr 300 000 for oppfølging av reklamasjonssaker.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 083, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-389 049
Tilleggstjenester, OBOS	-29 518
OPAK AS	-52 200
Oslo kommune	-1 820
SUM KONSULENTHONORAR	-472 586

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 571
Drift/vedlikehold VVS	-55 625
Drift/vedlikehold elektro	-101 510
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-273 448
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 784
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 181
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-654 118

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 790 158
Feieavgift	-46 240
Renovasjonsavgift	-1 229 397
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 065 795

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 660
Container	-159 652
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 073
Diverse leiekostnader/leasing	-5 678
Telefon-/kontormaskiner	-2 890
Driftsmateriell	-19 763
Lyspærer og sikringer	-29 867
Vakthold	-54 965
Renhold ved firmaer	-428 710
Snørydding	-112 084
Andre fremmede tjenester	-18 310
Kontor- og datarekvisita	-3 340
Trykksaker	-17 402
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 083
Andre kontorkostnader	-25 030
Telefon, annet	-13 668
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 376
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 000
Kontingenter	-500
Gaver	-2 063
Bank- og kortgebyr	-4 993
Velferdskostnader	-350
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-966 555

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 993
Andre renteinntekter	2 492
SUM FINANSINNTEKTER	57 649

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-76 973
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 912 641
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 445 202
Renter på leverandørgjeld	-347
SUM FINANSKOSTNADER	-8 435 163

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	-534 820	
Avskrevet i år	-106 964	106 966
Snøfreser		
Tilgang 2007	151 625	
Avskrevet tidligere	-151 624	1
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2017	301 250	
Avskrevet tidligere	-210 875	
Avskrevet i år	-30 125	60 250
Garasjelegg 2 (ikke avskrevet)		
Kostpris	702 927	702 927
Garasjelegg (ikke avskrevet)		
Kostpris	1 753 850	1 753 850
Garasje borettslaget (ikke avskrevet)		
Kostpris	13 940	13 940
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	507 250	
Avskrevet tidligere	-507 249	1
Søppelbrønn		
Tilgang 2018	2 885 375	
Avskrevet tidligere	-1 731 222	
Avskrevet i år	-288 537	865 616
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet)		
Kostpris	13 000	13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 516 553
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-425 626

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler 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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2014	-91 731 308	
Nedbetalt tidligere	27 634 761	
Nedbetalt i år	2 058 978	
		-62 037 569

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 448 949	
Nedbetalt i år	349 216	
		-1 201 835

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-92 524 310	
Nedbetalt tidligere	1 911 838	
Nedbetalt i år	1 363 883	
		-89 248 589

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-152 487 993**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-5 032 600	
Øket 2012	-25 800	

SUM BORETTINNSKUDD **-5 058 400**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-8 380	
Avsetning bomiljøtiltak	-644 477	
Garasjeinnskudd	-880 625	
		-1 533 482

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-1 533 482**

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-60 681
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 659
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-118 340

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-152 309
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-152 309

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Boretsinnskudd	5 058 400
Pantelån	152 487 993
TOTALT	157 546 393

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 313 Selskapsnavn: SMALVOLLSSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.