



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 848 516 902  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMEDVOLLEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 806 132	2 813 058
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 806 132</b>	<b>2 813 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Annen driftskostnad		2 160 770	2 417 797
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 292 890</b>	<b>2 554 717</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>513 242</b>	<b>258 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 975	4 126
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 975</b>	<b>4 126</b>
Annen finanskostnad		34 854	44 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 854</b>	<b>44 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 879</b>	<b>-40 535</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		480 363	217 806
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 159 108	21 159 108
Sum varige driftsmidler		21 159 109	21 159 109
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 159 109	21 159 109
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 860	328 912
Sum fordringer		27 860	328 912
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 090 573	716 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 090 573	716 213
Sum omløpsmidler		1 118 432	1 045 125
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 277 541</b>	<b>22 204 233</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 952 437	16 472 074
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 952 437</b>	<b>16 472 074</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 960 437</b>	<b>16 480 074</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 367 055	1 456 299
Øvrig langsiktig gjeld		3 940 000	3 940 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 307 055</b>	<b>5 396 299</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 307 055</b>	<b>5 396 299</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			325
Leverandørgjeld		10 049	327 536
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 049</b>	<b>327 860</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 317 104</b>	<b>5 724 159</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 277 541</b>	<b>22 204 233</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421237

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 848 516 902  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMEDVOLLEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 848 516 902  
SMEDVOLLEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 806 132	2 813 058
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 806 132</b>	<b>2 813 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Annen driftskostnad		2 160 770	2 417 797
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 292 890</b>	<b>2 554 717</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>513 242</b>	<b>258 341</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 975	4 126
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 975</b>	<b>4 126</b>
Annen finanskostnad		34 854	44 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 854</b>	<b>44 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 879</b>	<b>-40 535</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		480 363	217 806
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>



Organisasjonsnr: 848 516 902  
SMEDVOLLEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		21 159 108	21 159 108
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		21 159 109	21 159 109
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		27 860	328 912
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 090 573	716 213
Sum omløpsmidler		1 118 432	1 045 125
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 277 541</b>	<b>22 204 233</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		8 000	8 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 952 437	16 472 074



Sum opptjent egenkapital	16 952 437	16 472 074
Sum egenkapital	16 960 437	16 480 074
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 367 055	1 456 299
Øvrig langsiktig gjeld	3 940 000	3 940 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 307 055	5 396 299
Sum langsiktig gjeld	5 307 055	5 396 299
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		325
Leverandørgjeld	10 049	327 536
Sum kortsiktig gjeld	10 049	327 860
Sum gjeld	5 317 104	5 724 159
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 277 541</b>	<b>22 204 233</b>



Organisasjonsnr: 848 516 902  
SMEDVOLLEN 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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Velkommen til ordinær generalforsamling

### COVID-19

På grunn av omstendighetene i forbindelse med Koronavirus vil årets generalforsamling avholdes digitalt.

Det er viktig dersom du ønsker å delta at du gir ditt samtykke til digital kommunikasjon via vibbo.no.

Andelseiere kommer til å få en sms når generalforsamling har startet **den 18 mai** og man har mulighet til å delta/ stemme i 3 dager.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøte i **Smedvollen Borettslag** bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **18.05.21** (Benkeforslag på styreverv må være OBOS i hende ved Miguel Antonetti [antonetti@obos.no](mailto:antonetti@obos.no) senest 11.05.21 kl.16:00)
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **21.05.21**

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

#### Analog/ skriftlig deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

**Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - Din (analoge/ skriftlige) stemme gir du her:**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil den ordinære generalforsamlingen i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Generalforsamling åpnes 18.05.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 21.05.21.**

**486 Smedvollen Borettslag**

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: \_\_\_\_\_

Saker til behandling:

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

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

**Godkjenning av møteinnkalling**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Godkjenning av protokollvitner (Rune korsmo og Kris Søbak)**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Fastsettelse av styrehonorar (kr. 120.000)**

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Valg av tillitsvalgte (stilles 2 men velges kun 1 av kandidatene under)**

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Aurora Rist	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Marianne Søder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Valg av varamedlemmer (stilles 3 men velges kun 2 av kandidatene under)**

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Varamedlem	Jeton Nishevci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Arne Sørli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Ulf blehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Delegert	Ole Johnny Wahlstrøm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Lise Semmerud	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Valg av valgkomite**

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Valgkomite	Magnus Søderholm Hansen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets innen 21.05.21 (gjærne før) til: [antonetti@obos.no](mailto:antonetti@obos.no) eller i styrets postkasse (nede ved vaskeriet) slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Smedvollen Borettslag  
avholdes fra tirsdag 18 til 21.mai 2021 kl.18:00 via VIBBO sin digitale løsning  
(vibbo.no).

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Godkjenning av protokollvitner

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 20.04.2021

Styret i Smedvollen Borettslag

Lise Semmerud    Jan Aage Andersen    Marianne Jamt Søder

Ole Johnny Wahlstrøm

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lise Semmerud	Garver Ytteborgs Vei 95 B
Styremedlem	Jan Aage Andersen	Garver Ytteborgs Vei 93 A
Styremedlem	Marianne Jamt Søder	Garver Ytteborgs Vei 93 A
Styremedlem	Ole Johnny Wahlstrøm	Garver Ytteborgs Vei 95 B
Varamedlem	Jeton Nishevci	Garver Ytteborgs Vei 95 B
Varamedlem	Siw Astrid Rudi	Garver Ytteborgs Vei 93 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Lise Semmerud	Garver Ytteborgs Vei 95 B
Varadelegert	
Ole Johnny Wahlstrøm	Garver Ytteborgs Vei 95 B

#### Valgkomiteen

Lise Semmerud	Garver Ytteborgs Vei 95 B
---------------	---------------------------

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

#### Generelle opplysninger om Smedvollen Borettslag

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Smedvollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848516902, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Garver Ytteborgs Vei 93-95

Gårds- og bruksnummer:  
103 33

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten, kjøpt i 1986 er på 9 696 m<sup>2</sup>.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Smedvollen 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**

Styret har hatt 14 styremøter.

Styret har egen side hvor styreleder informerer om ting som skjer mellom møtene.

Møtene har foregått på Facetime hele perioden pga pandemien.

Vi har malt alt av treverk og mur i borettslaget.

Vi har satt opp kameraer i borettslaget.

Godkjent 2 søknader om hund.

Vi har hatt en sak på andelseier i forliksrådet.

Den tapte borettslaget. Det gjaldt feil innglassing av balkong.

2 saker med skadedyr (veggdyr) Antesimex har vært inne der.

1 forsikringssak pågående på bad.

Dugnad blir i mai

Container blir satt ut i april/ mai

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 806 132.

Andre inntekter består i hovedsak av nøkler, kreditering OBOS Factoring.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 292 890.

**Resultat**

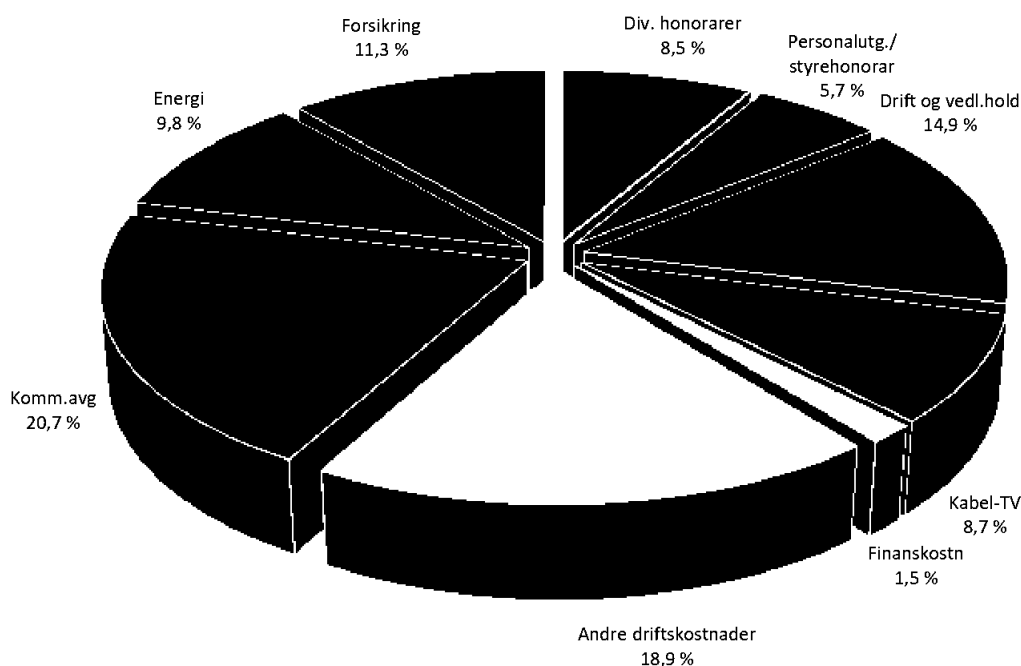
Årets resultat på kr 480 363 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 108 383 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOSTNADSDIAGRAM



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 395 500,- til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. 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 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt til kr 270 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedvollen Borettslag.

**Lån**

Smedvollen Borettslag har lån i Eika med en flytende rente på 2,05%. Siste avdrag forfaller i 2033. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar økes med 2,05%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedvollen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Smedvollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Smedvollen Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SMEDVOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 516 902, KUNDENR. 486

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>717 264</b>	<b>583 953</b>	<b>717 264</b>	<b>1 108 383</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		480 363	217 806	291 600	450 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-89 244	-84 495	-86 000	-94 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>391 119</b>	<b>133 311</b>	<b>205 600</b>	<b>356 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 108 383</b>	<b>717 265</b>	<b>922 864</b>	<b>1 464 683</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 118 432	1 045 125		
Kortsiktig gjeld		-10 049	-327 860		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 108 383</b>	<b>717 265</b>		



**SMEDVOLLEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 516 902, KUNDENR. 486**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 804 082	2 772 160	2 778 000	2 808 000
Andre inntekter	3	2 050	40 898	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 806 132</b>	<b>2 813 058</b>	<b>2 778 000</b>	<b>2 808 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 120	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-5 655	-5 250	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-121 720	-118 635	-121 700	-124 200
Konsulenthonorar	7	-68 121	-15 188	-10 000	-10 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-343 672	-620 356	-525 500	-395 500
Forsikringer		-262 268	-245 131	-262 200	-270 000
Kommunale avgifter	9	-478 325	-441 735	-477 800	-482 800
Energi/fyring		-227 510	-279 621	-225 000	-225 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 033	-196 612	-191 000	-191 000
Andre driftskostnader	10	-437 466	-479 270	-464 200	-470 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 292 890</b>	<b>-2 554 717</b>	<b>-2 436 400</b>	<b>-2 327 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>513 242</b>	<b>258 341</b>	<b>341 600</b>	<b>480 300</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 975	4 126	0	0
Finanskostnader	12	-34 854	-44 661	-50 000	-30 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-32 879</b>	<b>-40 535</b>	<b>-50 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>480 363</b>	<b>217 806</b>	<b>291 600</b>	<b>450 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		480 363	217 806		



## SMEDVOLLEN BORETTSLAG BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	20 851 566	20 851 566
Tomt		307 542	307 542
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 159 109</b>	<b>21 159 109</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		27 860	328 912
Driftskonto OBOS-banken		706 518	333 999
Sparekonto OBOS-banken		384 055	382 214
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 118 432</b>	<b>1 045 125</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 277 541</b>	<b>22 204 233</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		16 952 437	16 472 074
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>16 960 437</b>	<b>16 480 074</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 367 055	1 456 299
Borettsinnskudd	16	3 940 000	3 940 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 307 055</b>	<b>5 396 299</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		10 049	327 536
Påløpte avdrag		0	325
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 049</b>	<b>327 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 277 541</b>	<b>22 204 233</b>
Pantstillelse	17	8 548 000	8 548 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2021

Styret i Smedvollen Borettslag

Lise Semmerud

Jan Aage Andersen

Marianne Jamt Søder

Ole Johnny Wahlstrøm

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på 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	2 737 032
Parkering	41 400
Forretningslokale	29 400
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 807 832</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-3 750
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 804 082</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 300
Kreditering OBOS Factoring	750
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 050</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 120</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 655.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-51 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 021
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-68 121</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-241 185
Drift/vedlikehold VVS	-24 279
Drift/vedlikehold elektro	-9 637
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 783
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 203
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 257
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 328
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-343 672</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-298 241
Renovasjonsavgift	-180 084
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-478 325</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 792
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 709
Vaktmestertjenester	-275 000
Vakthold	-38 057
Renhold ved firmaer	-90 116
Trykksaker	-1 147
Andre kontorkostnader	-11 163
Porto	-1 043
Bank- og kortgebyr	-2 438
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-437 466</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	134
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 841
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 975</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-34 854
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-34 854</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	15 900 000
Rehabilitering 1997	4 951 566
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 851 566</b>

Gnr.103/bnr.33

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

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

Tilgang 2013	27 467
Avskrevet tidligere	-27 466
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **0**



**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**Eika Boligkreditt AS 1**

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2010	-4 406 916	
Nedbetalt tidligere	2 950 617	
Nedbetalt i år	89 244	
		-1 367 055
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 367 055</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-3 940 000	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-3 940 000</b>

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 940 000	
Pantelån	1 367 055	
<b>TOTALT</b>		<b>5 307 055</b>

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

Bygninger	20 851 566	
Tomt	307 542	
<b>TOTALT</b>		<b>21 159 108</b>



**TIL VERVENE FORESLÅS DE FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ikke på valg

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås et av alternativene under:**

Aurora Rist

Marianne Søder

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Jan Aage Andersen                      Garver Ytterborgs Vei 93 A

Ole Johnny Wahlstrøm                 Garver Ytterborgs Vei 95 B

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Ulf blehr

2. Jeton Nishevci

3. Arne Sørli

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ole Johnny Wahlstrøm

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Lise Semmerud

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Magnus Søderholm Hansen

I valgkomiteen for Smedvollen Borettslag

Lise Semmerud



## Annem informasjon om borettslaget

### 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.

### 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.

Borettslagets hjemmeside er: [www.smedvollen.lettstyrt.no](http://www.smedvollen.lettstyrt.no)

### Vaktmester

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra Smedvollen brl v/ Ole Johansen.  
Tlf:41595984

### Parkering

42 leiligheter er uten garasje, men har mulighet til å leie uteparkeringsplass.

Den koster 150kr pr måned, og en engangssum på 699kr.

Borettslaget disponerer 23 uteplasser som styret fordeler etter lister.

38 leiligheter har garasje tilknyttet sin leilighet de ligger under Garver Ytterborgsvei 95.

Portåpner til garasjen bestilles av beboer ved å kontakte Assa Abloy på tlf: 09040, eller på E-post til [info.oslo@assaabloy.com](mailto:info.oslo@assaabloy.com).

P-Service har avtale om vakthold på gjesteparkering og uteparkeringsplassen til beboerne.

### Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Garver Ytterborgsvei 93 B.

Dette skal brukes i henhold til regler som er oppsatt i vaskeriet.

Vaskeriet har 2 vaskemaskiner, 2 tørketromler og 2 tørkeskap.

Nøkler til vaskeriet og til tavle tilhører leiligheten.

Vaskerilås bestilles gjennom vaktmester.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Clean Holding as fra 01.08.18 om vask av trappeganger.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565507. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

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

**Innboforsikring**

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

**Brannsikringsutstyr**

Styret har i 2018 gått til innkjøp av 3 brannvarslere og 1 pulverapparat til hver leilighet i samarbeid med Norsk Brannvern.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives. Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

**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](http://www.obos.no). Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på [www.obos.no/boligmarked](http://www.obos.no/boligmarked). Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Borettslaget har avtale med NextGenTel som leverandør av tv og nett tjeneste (fiber). Har du spørsmål knyttet til NextGenTel kan du logge deg på Min Side, eller på tlf: 987 07 979

**Telefoni / bredbånd**

OBOS har fra januar 2015 år fremforhandlet ny avtale med Telio. Den nye avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).



### **Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2020 Maling av treverket og alt av mur.  
Installering av kameraovervåkning.
- 2019 Bytting av calling anlegg
- 2010 Utskiftning av kjellervinduer i fellesvaskeriet
- 2009 Utskiftning av samtlige dører i garasjeanlegget
- 2008 Rehabilitering og oppusning av fasader og balkonger
- 2008 Utskiftning av vinduer i leilighetene samt dører til søppelrom og sportsboder
- 2005 2006 Rehab/Større vedlikholdsarbeider - Rengjort og oppgradert hele ventilasjonssystemet - Skiftet ut alle stoppekraner i hele borettslaget - Innhentet priser til nye varmtvannsbeholderne i kjelleren - Generelt vedlikehold av borettslagets eiendom - Fjernet planter langs 95 blokken, samt plantet nye - Beiset utvendig alt treverk på begge blokkene.