



# Årsmøte 2022

---

Smedvollen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

## Velkommen til årsmøte i Smedvollen Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 18:00 og lukker 27. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/486>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Smedvollen Borettslag**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Rune Korsmo og Magnus Hansen er valgt.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes samt årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

---

Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 120.000

---

Sak 5

## **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

### **Forslag til vedtak**

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

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

---

Sak 6

## **Vaskeriet**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Etter at strømprisene begynte å stige i fjor høst, har styret sett en stor økning i antallet beboere som benytter seg av vaskeriet. Dette har medført en god del konflikter, da mange brukere ikke følger de fastsatte reglene. Styret har derfor beklageligvis vært nødt til å bruke unødvendig mye tid på å megle mellom beboere. Den økte bruken har i tillegg gitt en betraktelig stigning i utgiftene til både strøm og vedlikehold av maskinene for hele borettslaget.

På bakgrunn av dette foreslår styret at vaskeriet enten avvikles helt eller at det innføres en kostnad på 250kr/mnd for å benytte seg av det.

#### **Forslag til vedtak 1**

Vaskeriet avvikles

#### **Forslag til vedtak 2**

Vaskeriet avvikles ikke men innføres heller en kostnad på 250kr/mnd for å benytte seg av det.

---

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Semmerud

#### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jeton Nishevci
- Ole Johnny Wahlstrøm

#### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Aage Andersen
-

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole Johnny Wahlstrøm

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lise Semmerud
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Lise Semmerud	Garver Ytteborgs Vei 95 B
Styremedlem	Aurora C Pettersen Rist	Garver Ytteborgs Vei 93 A
Styremedlem	Arne Granlund Sørli	Garver Ytteborgs Vei 95 B
Styremedlem	Ole Johnny Wahlstrøm	Garver Ytteborgs Vei 95 B
Varamedlem	Jeton Nishevci	Garver Ytteborgs Vei 95 B

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Ole Johnny Wahlstrøm Garver Ytteborgs Vei 95 B

Varadelegert  
Lise Semmerud Garver Ytteborgs Vei 95 B

## Valgkomiteen

Medwin Kirby Jarcia Garver Ytteborgs Vei 93 B  
Kris Toffer Søbak Garver Ytteborgs Vei 95 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

## 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.

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**

1. Obos prosjekt har vi hatt på befaring for å gå igjennom bygningene osv.
2. 4 vannskader. 2 er ordnet med forsikringsselskapet.
3. Byttet varmtvannsberedere i mai 2022.
4. Jobber med setningsskader i 95 c...har firma på jobben. Der er det 2 vannskader på grunn av store sprekker fra garasje og opp til 4 etg. Dette jobbes med nesten hver dag fra styret.
5. Tettet tak over 95 b inngangen på grunn av vannskade.
6. Malt uteboden igjen da det kom hvite merker igjen.
7. Jobbet i mange mnd for å få kastet ut beboere som ikke på noen måte fulgte husordensregler eller vedtekter. Der måtte vi ha advokat inne. Saken er avsluttet.
8. Fjernet alle farlige kvister fra de store trærne bak boden og ryddet i døde greiner i hagen.
9. Container mai 2021
10. Styret har brukt mye ressurser på å megle mellom flere beboere som ikke klarer å forholde seg til reglene i vaskeriet. Beboere kaster ut tøyet til andre beboere osv.
11. Styret har måttet fjerne alt av hekker som vokser oppover veggene, dette kan ødelegge og lage hull i bygningen.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 803 832.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -2 379 497.



## Resultat

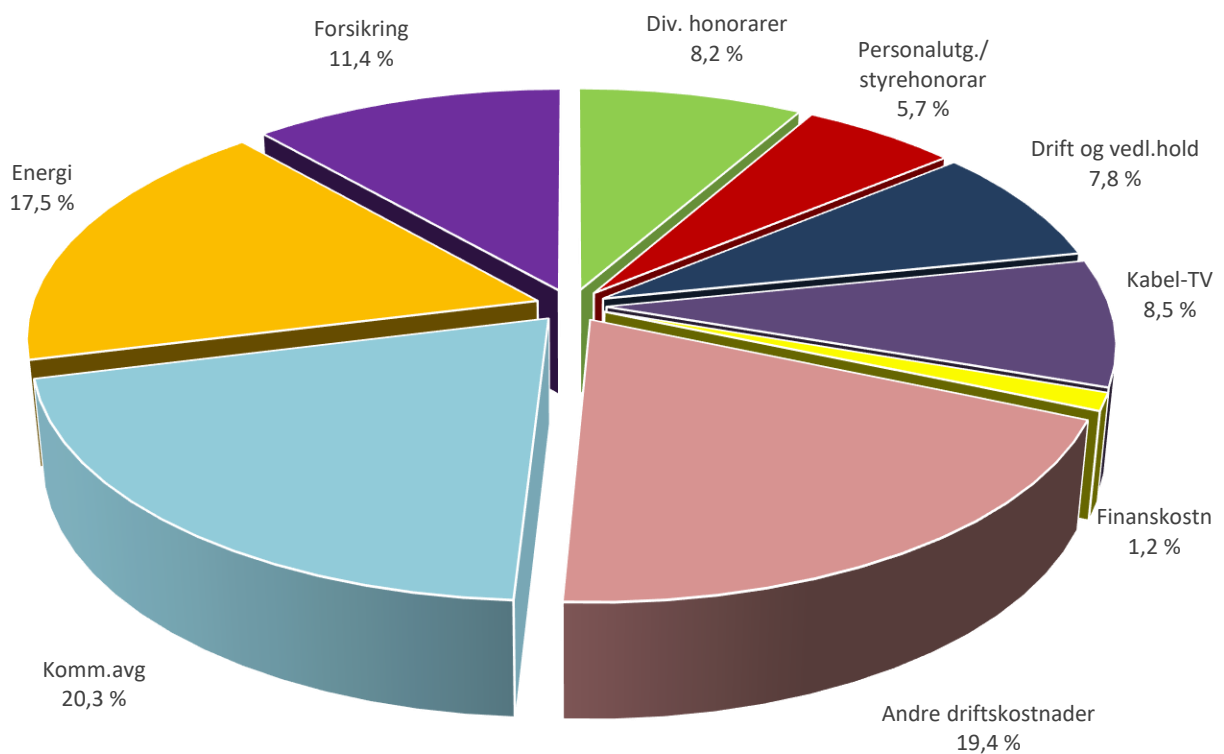
Årets resultat på kr 397 903 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 412 287 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

## KOSTNADSDIAGRAM



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 398 500 til alminnelig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 292 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar økes med ca. 2%

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 7 % fra 01.01.2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedvollen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Smedvollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### Øvrig informasjon

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

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

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

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

Uavhengig revisors beretning - Smedvollen Borettslag



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 31. mars 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

**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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 108 383</b>	<b>717 264</b>	<b>1 108 383</b>	<b>1 412 287</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		397 903	480 363	450 300	451 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-93 999	-89 244	-94 000	-96 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>303 904</b>	<b>391 119</b>	<b>356 300</b>	<b>355 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 412 287</b>	<b>1 108 383</b>	<b>1 464 683</b>	<b>1 767 287</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		1 500 665	1 118 432
Kortsiktig gjeld		-88 378	-10 049
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 412 287</b>	<b>1 108 383</b>

**SMEDVOLLEN BORETTSLAG  
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 802 732	2 804 082	2 808 000	2 999 000
Andre inntekter	3	1 100	2 050	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 803 832</b>	<b>2 806 132</b>	<b>2 808 000</b>	<b>2 999 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 120	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-6 670	-5 655	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-124 760	-121 720	-124 200	-127 900
Konsulenthonorar	7	-65 845	-68 121	-10 000	-30 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-187 097	-343 672	-395 500	-398 500
Forsikringer		-273 603	-262 268	-270 000	-292 000
Kommunale avgifter	9	-484 643	-478 325	-482 800	-498 400
Energi/fyring		-417 774	-227 510	-225 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 834	-200 033	-191 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-463 351	-437 466	-470 200	-453 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 379 497</b>	<b>-2 292 890</b>	<b>-2 327 700</b>	<b>-2 520 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>424 335</b>	<b>513 242</b>	<b>480 300</b>	<b>479 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 466	1 975	0	0
Finanskostnader	12	-27 898	-34 854	-30 000	-28 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-26 432</b>	<b>-32 879</b>	<b>-30 000</b>	<b>-28 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>397 903</b>	<b>480 363</b>	<b>450 300</b>	<b>451 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		397 903	480 363		

**SMEDVOLLEN BORETTSLAG  
BALANSE**

	Note	2021	2020
<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		28 974	27 860
Driftskonto OBOS-banken		286 170	706 518
Sparekonto OBOS-banken		1 185 521	384 055
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 500 665</b>	<b>1 118 432</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 659 773</b>	<b>22 277 541</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		17 350 339	16 952 437
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 358 339</b>	<b>16 960 437</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 273 056	1 367 055
Borettsinnskudd	16	3 940 000	3 940 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 213 056</b>	<b>5 307 055</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		88 378	10 049
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>88 378</b>	<b>10 049</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 659 773</b>	<b>22 277 541</b>
Pantstillelse	17	8 548 000	8 548 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2022  
Styret i Smedvollen Borettslag

Lise Semmerud    Ole Johnny Wahlstrøm    Aurora C Pettersen Rist    Arne Granlund Sørli

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 737 032
Parkering	41 400
Forretningslokale	29 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 807 832</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-5 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 802 732</b>

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

Kreditering OBOS Factoring	750
Nøkler	350
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 100</b>



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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>
------------------------------	----------------

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

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

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

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 670.

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

Juridisk bistand	-43 950
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 895
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-65 845</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 613
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-37 096
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 227
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 903
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-113 258
---------------------------------	----------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-187 097</b>
---------------------------------	-----------------

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

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

Vann- og avløpsavgift	-302 758
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-181 885
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-484 643</b>
-------------------------------	-----------------

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

Container	-10 079
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 201
Telefon-/kontormaskiner	-4 529
Vaktmestertjenester	-275 000
Vakthold	-47 020
Renhold ved firmaer	-93 278
Trykksaker	-3 461
Andre kontorkostnader	-11 238
Porto	-1 113
Bank- og kortgebyr	-2 434
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-463 351</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 466
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 466</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-27 898
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-27 898</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>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS 1**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2010	-4 406 916	
Nedbetalt tidligere	3 039 861	
Nedbetalt i år	93 999	
		-1 273 056
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 273 056</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		3 940 000
Pantelån		1 273 056
<b>TOTALT</b>		<b>5 213 056</b>

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

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

### **A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

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

#### **Forslag:**

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

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

### **B) Vaskeriet**

Etter at strømprisene begynte å stige i fjor høst, har styret sett en stor økning i antallet beboere som benytter seg av vaskeriet. Dette har medført en god del konflikter, da mange brukere ikke følger de fastsatte reglene. Styret har derfor beklageligvis vært nødt til å bruke unødvendig mye tid på å megle mellom beboere. Den økte bruken har i tillegg gitt en betraktelig stigning i utgiftene til både strøm og vedlikehold av maskinene for hele borettslaget.

På bakgrunn av dette foreslår styret at vaskeriet enten avvikles helt eller at det innføres en kostnad på 250kr/mnd for å benytte seg av det.

**0486**

**Smedvollen Borettslag VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Som Leder foreslås:**

LISE SEMMERUD

Garver Ytteborgsvej 95B

**Medlem some er ikke på valg:**

Aurora C Pettersen Rist

Garver Ytteborgsvej 93A

**Som styremedlemmer foreslås:**

Ole Johnny Wahlstrøm

Garver Ytteborgsvej 95B

Jeton Nishevci

Garver Ytteborgsvej 95B

**Som Varamedlemmer foreslås:**

Jan Aage Andersen

Garver Ytteborgsvej 93A

**Som Valgkomite foreslås:**

-

## **Annen 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 Holdning 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 skadeområdet 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/ Telefoni / bredbånd

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

### Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 6 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
6	2	3 091 667



## **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.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.05.22

**Selskapsnummer:** 486 **Selskapsnavn:** Smedvollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Rune Korsmo og Magnus Hansen er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes samt årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 120.000

- For  
 Mot

**Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

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

- For  
 Mot

**Sak 6 Vaskeriet**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Vaskeriet avvikles  
 Vaskeriet avvikles ikke men innføres heller en kostnad på 250kr/mnd for å benytte seg av det.

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Lise Semmerud

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Jeton Nishevci  
 Ole Johnny Wahlstrøm

**Varamedlem** (1 skal velges)

- Jan Aage Andersen

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Ole Johnny Wahlstrøm

**Varadelegat** (1 skal velges)

Lise Semmerud

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.