

Kjære beboer!

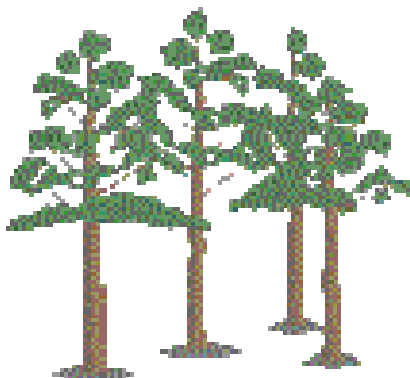
Vi ønsker deg velkommen til generalforsamling.

Innkallingen du holder i hånden inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2011. Styret har lagt ned mye arbeid i å gjøre årsberetningen og regnskapet så komplett og forståelig som mulig. Vårt ønske er derfor at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Smalvollskogen Borettslag avholdes
mandag 14. mai 2012 kl. 19:00 i matsalen, Tveita Skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2011

- A) Årsberetning og regnskap for 2011
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser:
 - Mediautvalget
 - Valgkomiteen
 - Tilleggshonorar fasaderehabilitering

4. FORSLAG

- A) Forslag om bytte av vaskefirma for rengjøring av trapper m.m.
- B) Forslag om felles takparabol for utenlandske TV-kanaler

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av mediautvalg for 1 år

Oslo, 28.2.2012
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Eddie Pedersen /s/

Martha-Randi F Landsverk /s/

Steinar Amundsen /s/

Trond Knutsen /s/

Tony Koloski /s/

ÅRSBERETNING FOR 2011

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder	Eddie Pedersen	Lavrans Vei 1
Nestleder	Martha-Randi F Landsverk	Lavrans Vei 7
Styremedlem	Steinar Amundsen	Lavrans Vei 16
Styremedlem	Trond Knutsen	Lavrans Vei 13
Styremedlem	Tony Koloski	Gunnulvs Vei 28
Varamedlem	Lisbeth Halvorsen	Gunnulvs Vei 14
Varamedlem	Leif Arne Larsen	Lavrans Vei 9
Varamedlem	Arne H Mørk	Lavrans Vei 5
Varamedlem	Per Egil Tømran	Lavrans Vei 30
Delegert OBOS	Eddie Pedersen	Lavrans Vei 1
Varadelegert OBOS	Martha-Randi F Landsverk	Lavrans Vei 7
Valgkomite	Bjørg Halvorsen	Lavrans Vei 5
Valgkomite	Christin Pedersen	Lavrans Vei 5
Valgkomite	Per Egil Tømran	Lavrans Vei 30
Mediautvalg	Tony Koloski	Gunnulvs Vei 28

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 376 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 950427671, ligger i bydel 12 Alna i Oslo kommune og har adresse Gunnulvs Vei 2 - 36 og Lavrans Vei 1 - 21 og 2 - 36.

Første innflytting skjedde 15.12.1964. Tomten ble kjøpt i 1986 er på 78 987 m² og har gårds- og bruksnummer 140/41 og 141/240.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Det drives ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget har 2 ansatte.

Informasjon

Borettslaget har egen hjemmeside www.smalvollskogen-borettslag.no Her legges alle relevante opplysninger ut, bl.a. finner du linker til styrets og ansattes e-postadresser.

Styret velger ofte **oppslag** eller **rundskriv** ved informasjon til beboerne. Det er derfor en stor fordel at alle følger med på oppslagstavla/leser skriv fra styret som legges i postkassa. I tillegg vil de som oppgir e-postadresse til styret motta informasjon (DM) pr. e-post.

Styret

Styret i Smalvollskogen Borettslag har kontor i Lavrans vei 3. Du kan henvende deg til styret ved å legge brev i postkassa ute på denne adressen eller e-post til ep@smalvollskogen-borettslag.no

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Borettslaget har ordinær forretningsførerkontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Driftskontor

Driftsansvarlig Erik Messel og driftssjef Trond Knutsen ivaretar daglige drift og løpende vedlikehold i borettslaget. Driftskontoret er i Lavrans vei 11 med telefon 22 27 50 69 (med telefonsvarer), mobil 906 28 105 eller 920 19 320.

Du kan også sende e-post til driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no

Arbeidstiden til de ansatte er hverdager mellom kl. 07:00 og 15:00 med pause i tidsrommet kl. 11:00 – 11:30. Lørdag, søndag og helligdager er driftskontoret stengt.

Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

Unngå å ringe uten

Garasje og parkering

Borettslaget har 109 oppstillingsplasser og 178 garasjer til utleie. Disse fordeles etter eventuelle ventelister og administreres av driftssjef Trond Knutsen. (Søknadsskjema kan også hentes fra borettslagets internettsider).

I tillegg har borettslaget 31 gjesteplasser.

For øvrig har borettslaget avtale med Smart Security AS om kontroll av parkering på stikkveier og gjesteparkering. Se skilting i borettslaget for nærmere informasjon.

Nøkler/skilt

Nøkler til vaskeri, utgangsdører/kjeller, skilt til ringeklokker og postkasse bestilles på driftskontoret. Beboer må bekoste dette selv. Bestillingsskjema kan også hentes på borettslagets internettsider og leveres på driftskontoret i Lavrans vei 11.

Stort avfall

Første tirsdag (som ikke faller på en helligdag) i februar, april, juni, august, oktober og desember fra kl. 18:00 hentes stort avfall utenfor hver oppgang. Avfallet skal settes ut samme dag og beboer skal selv kaste avfallet på bilen.

Renhold

Øko-Rent A/S utfører renhold av borettslagets trappeopp ganger onsdager.

Glass i inngangsparti vaskes hver 3. måned, mens vinduene vaskes 2 ganger pr. år.

Fellesvaskerier rengjøres én gang pr. måned.

Styret henstiller til beboere om å ta inn dørmatter, samt å rydde under trappen i kjelleren den dagen det vaskes.

Vaskeri

Borettslaget har 13 fellesvaskerier. De nye vaskeriene er avgiftsbelagt og betalingskort kan fås på driftskontoret. Vaskeriene kan kun benyttes innenfor den fastsatte tiden, og vasketid må reserveres med lås.

<u>Mandag – fredag</u>	<u>lørdag</u>
08:00 – 11:00	08:00 – 11:00
11:00 – 14:00	11:00 – 14:00
14:00 – 17:00	14:00 – 17:00
17:00 – 21:00	

Alt tøy skal være fjernet fra vaskemaskiner, kummer og tørkerom før neste vasketids påbegynnelse. Vaskerommene SKAL rengjøres, luftes og alt søppel som pulveresker, lo av tøy og annet fjernes etter bruk.

Hvis vasketiden likevel ikke benyttes, skal oppsatte låser fjernes i tide, slik at andre får slippe til. Har noen reservert vasketid, kan ingen andre kan ta seg til rette uten først å avklare dette med den som har reservert. Tidene skal overholdes.

Feil og mangler meldes straks til driftskontoret.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester.

For mer informasjon, gå inn på www.get.no eller ta kontakt med Gets kundetjeneste på telefon 02123.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

Telefoni / bredbånd

Fra årsskiftet opphørte Telenoravtalen på telefoni. OBOS har fra januar i år fremforhandlet ny avtale med Telio som omfatter rabatt på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi ditt OBOS-medlemsnummer.

For mer informasjon, gå inn på www.obos.no/telio eller ta kontakt med kundeservice hos Telio på telefon 02101.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS 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.

Bruksoverlating (framleie)

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 på telefon 02333.

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

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. Dersom 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.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr. 5403130. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt 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

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 bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

For OBOS-medlemmer kan det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår.

Brannsikringsutstyr

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

I vårt borettslag er det montert brannslanger i hver etasje i alle oppganger og det utføres jevnlig kontroll av disse.

HMS- Internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6.12.1996 med virkning fra 1.1.1997. 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 som gjelder for de fleste borettslag 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 har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget inne i sin leilighet og i sitt sikringssskap.

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ El-anlegget: Stigeledninger frem t.o.m. sikringssskap er rehabilitert i alle blokker (2000 - 2002). Hele garasjeanlegget ble rehabilitert 2001/2002. I vaskeriene ble el-anlegget oppgradert 2007/2008.
- ✓ Lekeplasser: Kontroll foretatt etter pålegg fra HMS dvs. 1 gang pr. år (hver vår). Vedlikehold blir utført ved behov. Ny duk og byttet sand i sandkassene (2009).
- ✓ Brannsikring: Alle leiligheter har fått ny røykvarsler (2003). Alle brannslanger, pulverapparater på styrerom, kjøkken og vaktmesterkontor, er kontrollert og evt. defekt utstyr skiftet (2007). Batterier til røykvarslere er delt ut til alle beboere (2012). Beboerne er selv ansvarlig for skifte av batterier (vaktmester er behjelpelig ved behov).
- ✓ Ansatte: HMS kurs er gjennomført av en vaktmester (2002). Medarbeidersamtaler er gjennomført (2009).
- ✓ Generelt: Styret har anskaffet HMS-håndbok for boligselskap og etterlever lover og forskrifter.
- ✓ Vaskerier: Fjerning av asbest (2007/08).

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 kan andelseier utarbeide en energiattest for sin bolig.

Rehabilitering og større vedlikehold

- 1989 Skiftet vinduer.
- 1994 Renset avtrekkskanaler.
- 1994/95 Utbedret støttemur.
- 1996 Oppført nye balkonger.
- 1997 Istandsatt grøntanlegget.
- 1998 Asfaltert, innglasset balkonger, oppgradert lekeplassene, rehabilitert sikringssskap i vaskerier og oppgradert kabelnettet.
- 1999 Malt vinduer.
- 2000/01 Skiftet defekte bommer. Startet rehabilitering av el-anlegg i blokker og garasjeanlegg.
- 2002 Ferdigstilt rehabilitering av elanlegg i garasjer og blokker, skiftet postkasser, skiftet tavler i vaskeriene, montert punktbelysning i garasjene, utbedret sandsilo. Utført tilstandsvurdering forprosjekt trinn 1.
- 2003 Skiftet defekte porttelefoner, tekket dårlige garasjetak og høytrykkspytt alle avløp. Utbedret innervegg i enkelte leiligheter grunnet fukt. To vannledningsbrudd i Lavrans vei utbedret. Utført ENØK-analyse.
- 2004 Skiftet defekte porttelefoner i 3 blokker og tekket tak på 8 garasjer. Utbedret innervegg i enkelte leiligheter grunnet fukt. Et vannledningsbrudd utbedret (mot Sigrid Undsets vei). Utført forprosjekt trinn 2 – fasaderehabilitering.
- 2005 Beiset garasjer to strøk, byttet porttelefoner i Gunnulvs vei 34 - 36, et vannledningsbrudd utbedret Lavrans vei 2 - 4, fjernet asbest på rørbend i kjeller, renset overvannskummer, merket utvendige hovedstoppekraner.
- 2006 Skiftet defekte porttelefoner i 3 oppganger. Utbedret innervegg i en leilighet grunnet fukt. Tekket tak på 10 garasjer. Nye garasjeporter.
- 2007/08 Rehabilitering av samtlige fellesvaskerier.
- 2009 Forarbeid rehabilitering av fasader.
- 2010/12 Rehabilitering av fasader.

Styrets arbeid

- Avholdt 20 byggemøter
- Avholdt 4 bistandsmøter, 4 meglermøter og 2 beboermøter
- Avholdt 10 styremøter
- Behandlet 52 styresaker
- Refundert 5 stk. bytte av sluk ved oppussing av bad
- Utført service på alle garasjeporter
- Delt ut nye batterier til røykvarslere
- Innkjøp av ny 1000 liters diesel tank med pumpe
- Bestilt 18. stk nøkler til beboere
- 41 stk. tildeling / oppsigelse av garasje og oppstillingsplasser
- Leid ut antenne/sender plass til Netcom

ÅRSREGNSKAPET FOR 2011

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2012.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2011 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2011 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Inntekter

Driftsinntekter i 2011 var totalt kr 14 704 378 mot budsjettet kr 14 301 000. Dette er ca. kr 400 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader med 7 % fra 1.9.2011 som ikke var budsjettet.

Andre inntekter (note 3) består av automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2011 var totalt kr 71 850 566 mot budsjettet kr 47 144 000.

Dette er kr ca. kr 25 000 000 høyere enn budsjettet og avviket skyldes i hovedsak fasaderehabiliteringen.

I tillegg ligger posten Energi/fyring ligger ca. 50 % høyere enn budsjettet, men mulig årsak er årsavregning fra 2010 bokført i 2011. Går man tilbake til 2006 ligger posten på samme nivå. Uten sammenligning for øvrig, gjelder samme utvikling for Sørhellinga Borettslag på Tveita.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet viser et underskudd på kr 58 715 482 som foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital.

Resterende foreslås ført som udekket tap.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr 31.12.2011 negative disponible midler på kr - 2 401 917

Styret har for 2012 utarbeidet et budsjett som viser positive disponible ved utgangen av 2012. Imidlertid knytter det seg stor usikkerhet til de postene som berøres av fasaderehabiliteringen. Det er anslått kr 38 000 000 til rehabilitering i 2012 og det er i forhold til denne summen budsjettet med et låneopptak på kr 40 000 000.

Endelig regnskap for fasaderehabiliteringen foreligger når rehabiliteringen er ferdig, og først da vet man endelig lånebehov. (Det er pr. 31.12.2011 tatt ut kr 73 011 935 av lånerammen på kr 125 000 000).

BUDSJETT FOR 2012

Til orientering for generalforsamlingen har styret utarbeidet budsjett for 2012. Budsjettet fremgår av resultatregnskapet (kolonnen til høyre) og det forventes et underskudd i 2012 som følge fasaderehabiliteringen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Bystyre har vedtatt at vann- og avløpsavgiften øker med 9 %, feieavgiften øker med 18 %, mens renovasjonsavgiften reduseres med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Med bakgrunn i regnskapstall fra 2011, har styret økt budsjettet for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2012 har økt med ca. 18 %. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,9 %, samt forsikringsselskapets (lf) individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

Lån

- Terra Boligkreditt (Terra1) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,95 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt 1.7.2016.
- Terra Boligkreditt (Terra2) er et delutbetalingslån med ramme kr 125 000 000. Pr. 31.12.2011 er kr 73 011 935 av rammen benyttet. Rentesats er som Terra1, men det betales ikke avdrag før lånet kan konverteres til et pantelån (dvs. når fasaderehabiliteringen er ferdig).

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

Innskuddsrente (pr. 1.1.2012)

Renter på driftskonto:	0,40 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,50 % for innskudd under kr 500 000
	3,55 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,60 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonorar/medlemskontingent

Det vil ikke bli økning av forretningsførerhonoraret, og honoraret forblir uforandret for 2012. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2012.

Felleskostnader

Inntekts- og kostnadsoverslaget (budsjettet) for 2012 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak anslått til kr 40 000 000. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2012, men det varsles en økning i 2013.

Oslo, 28.2.2012

Styret i Smalvollskogen Borettslag

Eddie Pedersen /s/

Martha-Randi F Landsverk /s/

Steinar Amundsen /s/

Trond Knutsen /s/

Tony Koloski /s/

Til generalforsamlingen i Smalvollskogen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Smalvollskogen Borettslag, som viser et underskudd på kr 58 715 482. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Smalvollskogen Borettslag per 31. desember 2011, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2012

PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern /s/
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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.

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
A. DISP. MIDLER PR. 01.01		-7 582 918	6 057 939	-7 582 918	-2 401 917
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskap)		-58 715 482	-20 582 113	-34 998 800	-34 171 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	50 767	50 767	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	65 000 000	8 011 935	45 000 000	40 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		60 000	60 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 133 804	-1 102 264	-1 140 000	-2 407 783
Red. annen langs. gjeld		-66 000	-66 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-14 480	-13 181	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 181 001	-13 640 856	9 516 200	3 421 217
C. DISP. MIDLER PR. 31.12		-2 401 917	-7 582 917	1 933 282	1 019 300
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 900 933	1 657 089		
Kortsiktig gjeld		-4 302 850	-9 240 007		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		-2 401 917	-7 582 918		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2011	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Budsjett 2012
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 514 712	13 159 808	14 157 000	15 535 000
Antenne anlegg		25 305	24 873	24 000	25 000
Andre inntekter	3	164 361	167 996	120 000	165 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 704 378	13 352 677	14 301 000	15 725 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 026 463	-985 784	-1 350 000	-1 100 000
Styrehonorar	5	-290 000	-221 000	-240 000	-250 000
Avskrivninger	17	-50 767	-50 767	-20 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 875	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-13 000	-30 000	-70 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-248 408	-248 408	-250 000	-249 000
Konsulenthonorar	7	-167 028	-18 000	-6 000	-25 000
Kontingenter		-75 100	-74 800	-74 800	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-360 341	-414 837	-540 000	-500 000
Rehabilitering fasader	9	-64 924 543	-27 403 377	-40 000 000	-38 000 000
Forsikringer		-526 137	-520 080	-520 000	-700 000
Kommunale avgifter	10	-1 543 417	-1 397 968	-1 564 000	-1 615 000
Strøm garasjer		-83 740	-65 200	-100 000	-85 000
Energi/ fyring		-551 806	-306 293	-360 000	-500 000
Kabel- / TV-anlegg		-1 035 068	-1 067 669	-1 080 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	11	-944 748	-916 631	-960 000	-1 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-71 850 566	-33 730 688	-47 144 800	-45 172 000
DRIFTSRESULTAT		-57 146 188	-20 378 011	-32 843 800	-29 447 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	214 480	241 178	0	150 000
Finanskostnader	13	-1 783 774	-445 280	-2 155 000	-4 874 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 569 294	-204 102	-2 155 000	-4 724 000
ÅRSRESULTAT		-58 715 482	-20 582 113	-34 998 800	-34 171 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		21 598 727	20 582 113		
Udekket tap		37 116 755	0		

BALANSE

	Note	2011	2010
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Varige driftsmidler	15	2 606 922	2 657 689
Øremerkede midler		474 361	459 882
SUM ANLEGGSMIDLER		49 896 862	49 933 149
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		3 351	6 072
Kortsiktige fordringer	16	292 394	75 604
Driftskonto i OBOS		1 410 852	1 349 353
Sparekonto i OBOS		194 337	226 060
SUM OMLØPSMIDLER		1 900 933	1 657 089
SUM EIENDELER		51 797 795	51 590 238
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 374 * 100		37 400	37 400
Udekket tap	17	-37 116 755	21 598 727
SUM EGENKAPITAL		-37 079 355	21 636 127
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	78 652 695	14 786 499
Borettsinnskudd	19	5 032 600	5 032 600
Annen langsiktig gjeld	20	889 005	895 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		84 574 300	20 714 104
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		4 141 992	9 085 500
Skyldig offentlig myndigheter	21	69 083	65 773
Annen kortsiktig gjeld	22	91 775	88 734
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 302 850	9 240 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 797 795	51 590 238
Pantstillelse	23	152 332 600	112 832 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.2.2012
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Eddie Pedersen /s/

Martha-Randi F Landsverk /s/

Steinar Amundsen /s/

Trond Knutsen /s/

Tony Koloski /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 250 288
Parkeringsleie	86 400
Garasjeleie	318 600
Nedbetaling	9 384
Framleietillegg	88 440
Balkongtillegg	361 280
Ekstra kjellerbod	25 100
Kabel-TV	451 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 591 092

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-59 760
Parkeringsleie	-13 800
Garasjeleie	-300
Balkongtillegg	-1 120
Kabel-TV	-1 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 514 712

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	164 361
SUM ANDRE INNTEKTER	164 361

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-739 232
Overtid	-25 569
Påløpne feriepenger	-91 776
Fri bolig	-3 830
Motkonto fri bolig	3 830
Arbeidsgiveravgift	-168 126
Pensjonskostnader	-15 079
AFP - pensjon	-14 265
Yrkesskadeforsikring	-3 600
Arbeidsklær	-6 970
Refusjoner fra andre selskaper	38 154
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 026 463

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2010/2011 og er på kr 290 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 819 jfr. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-133 114
OBOS	-25 414
Andre konsulentonorarer	-8 500
SUM KONSULENTHONORAR	-167 028

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 435
Drift/vedlikehold VVS	-20 007
Drift/vedlikehold elektro	-108 404
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 548
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 138
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-29 565
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 895
Egenandel forsikring	-28 350
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-360 341

Styret mener gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse.

NOTE: 9**REHABILITERING**

Arkitekthonorar (K.E.Larsson)	-1 327 708
Byggetekn.kons.honorar (Rambøll)	-1 968 500
Prosjektledelse (OBOS Prosjekt)	-2 936 451
Andre konsulent honorar	-182 802
Honorar byggestyret	-900
Administrasjon	-15 530
Kopieringsutgifter	-180 890
Bygningsgebyr (Plan- og Bygg)	-494 960
Andre kostnader (skilt mm.)	-7 454
Hovedentreprenør (S-Bygg)	-87 652 201
De- og remontering himling	-3 825
ENØK-søknad	-1 853
Varmekabel i takrenner	-493 750
Andre elektroarbeider	-10 895
Refusjoner	95 080
SUM AKKUMULERTE KOSTNADER	-95 182 639
Kostnadsføring prosjekt 2006	863 397
Kostnadsføring prosjekt 2007	415 689
Kostnadsføring prosjekt 2008	43 057
Kostnadsføring prosjekt 2009	1 532 576
Kostnadsføring prosjekt 2010	27 403 377
KOSTNADSFØRING AV PROSJEKT 2011	-64 924 543

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-950 712
Feieavgift	-18 212
Renovasjonsavgift	-574 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 543 417

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 400
Container	-173 367
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 250
Verktøy og redskaper	-11 452
Stemplingsur	-5 264
Driftsmateriell	-13 701
Lyspærer og sikringer	-25 945
Renhold ved firmaer	-523 610
Snørydding	-9 000
Andre fremmede tjenester (vakthold)	-48 220
Kontor- og datarekvisita	-9 788
Kopieringsmaterieill	-2 431
Trykksaker	-9 130
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 819
Andre kontorkostnader	-1 015
Telefon/bredbånd	-10 390
Porto	-25 799
Drivstoff maskiner	-20 409
Vedlikehold maskiner	-40 228
Bankgebyr	-4 031
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-944 748

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av øremerkede midler	14 480
Renter av driftskonto i OBOS	5 664
Renter bank	194 336
SUM FINANSINNEKTER	214 480

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Terra1	-225 190
Terra2	-1 553 897
Andre rentekostnader	-4 687
SUM FINANSKOSTNADER	-1 783 774

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1967	24 324 300
Tilgang 1998	19 987 720
SUM BYGNINGER	44 312 020

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.41 m.fl. Tjenesteleilighet (under salg) hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1012 og 1092. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1, tilgang 1988	32 000	
Avskrevet tidligere	-31 999	1
Gressklipper nr. 2, tilgang 1995	163 000	
Avskrevet tidligere	-162 999	1
Gressklipper nr. 3, tilgang 2007	203 750	
Avskrevet tidligere	-116 428	
Avskrevet i år	-29 107	
		58 215
PC med utstyr, tilgang 2007	19 139	
Avskrevet tidligere	-19 138	1
Snøfreser, tilgang 2007	151 625	
Avskrevet tidligere	-64 980	
Avskrevet i år	-21 660	
		64 985
Traktor, tilgang 1998	750 300	
Avskrevet tidligere	-750 299	1
Garasje, kostpris	13 940	
		13 940
Garasjeanlegg 2, kostpris	702 927	
		702 927
Garasjeanlegg, kostpris	1 753 850	
		1 753 850
TV-studio, tilgang 1993	45 270	
Avskrevet tidligere	-45 269	1
Vaktmestergarasje, kostpris	13 000	
		13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 606 922

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-50 767**

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse tillitsvalgte	20 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2012)	272 394
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	292 394

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2012, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2012.

NOTE: 17**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 markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Terra Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2011: 3,95%, løpetid 7 år

Opprinnelig 2009	-8 058 687	
Nedbetalt tidligere	1 284 123	
Nedbetalt i år	1 133 804	
		-5 640 760

Terra Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente (delutbetalingslån)

Renter 31.12.2011: 3,95%, løpetid 32 år

Opprinnelig 2010 (av ramme kr 125 000 000)	-73 011 935	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-73 011 935

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-78 652 695
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-5 032 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 032 600

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-8 380
Garasjeinnskudd	-880 625
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-889 005

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-34 666
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 417
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-69 083

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-91 775
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-91 775

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 83 685 295 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2011
en bokført verdi på kr 46 815 578.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Navn: Enk. Nilsen Adresse: Gunnulvsvei 28

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Lisbeth Halvorsen Adresse: Gunnulvsvei 14

Navn: Leif Thomassen Adresse: Lavransvei 34

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Steinar Amundsen
Tony Koloski

Lavrans Vei 16
Gunnulvs Vei 28

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Mirusha Bhatti Adresse: Gunnulvsvei 8

2. Navn: Arne Mørk Adresse: Lavransvei 5

3. Navn: Tor Vardencær Adresse: Lavransvei 9

4. Navn: Per Egil Tømran Adresse: Lavransvei 30

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Christin Pedersen Adresse: Lavransvei 5

Navn: Björg Halvorsen Adresse: Lavransvei 5

Navn: Adresse:

E. Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:

Navn: Adresse:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

Dato 13.4.2012

I valgkomiteen for Smalvollskogen Borettslag

Christin Pedersen Björg Halvorsen

Per Tømran