

Til andelseierne i Smalvollskogen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom 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 Smalvollskogen Borettslag det kommende året.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Smalvollskogen Borettslag avholdes
mandag 20. april 2015 kl. 18:30 i matsalen, Tveita skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Disponering av årets resultat

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om utvidet åpningstid i vaskeriene på lørdager
- B) Forslag katter i vårt borettslag
- C) Forslag om sykkelstativ og sesongskur

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25.2.2015

Styret i Smalvollskogen Borettslag

Dima Heger /s/ *Frede Bratland Ousland /s/* *Trond Knutsen /s/*

Lisbeth Halvorsen /s/ *Leif-Inge Dahl Thomassen /s/*

ÅRSBERETNING FOR 2014

GENERELLE OPPLYSNINGER

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Dima Heger	Gunnulvs Vei 28
Nestleder	Frede Bratland Ousland	Lavrans Vei 11
Styremedlem	Lisbeth Halvorsen	Gunnulvs Vei 14
Styremedlem	Trond Knutsen	Lavrans Vei 13
Styremedlem	Leif-Inge Dahl Thomassen	Lavrans Vei 34
Varamedlem	Arne H Mørk	Lavrans Vei 5
Varamedlem	Jorunn Nordgård	Gunnulvs Vei 14
Varamedlem	Per Egil Tømran	Lavrans Vei 30
Varamedlem	Tor Wardenær	Lavrans Vei 9
Valgkomité	Ole Benny Østby	Gunnulvs Vei 32
Valgkomité	Tony Koloski	Gunnulvs Vei 28
Delegert OBOS	Leif-Inge Dahl Thomassen	Lavrans Vei 34
Varadelegert OBOS	Lisbeth Halvorsen	Gunnulvs Vei 14

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.

Opplysninger om borettslaget

Smalvollskogen Borettslag består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671.

Borettslaget ligger i Oslo kommune - bydel Alna og har adresse Gunnulvs Vei 2 – 36, samt Lavrans Vei 1 - 21 og 2 - 36. Første innflytting skjedde 15.12.1964.

Tomta 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 (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har 2 ansatte. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2014.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet i note 18 for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 16 334 941 mot budsjettert kr 16 335 000. Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger, samt salg av garasjeportåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 9 623 621 mot budsjettert kr 10 754 000. Avviket skyldes primært at vedlikeholdsarbeider kom i gang sent på høsten 2014 og blir fullført vinteren 2015. I tillegg er fordring mot Elektro 5 A/S tapsført pga. konkurs.

Resultat

Årets resultat på kr 3 718 122 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres (se note 18).

Disponible midler

Borettslagets disponible midler har i løpet av 2014 blitt redusert med kr 1 092 491 og utgjør kr 4 387 321 pr. 31.12.2014. Årsaken til dette er at borettslagets lån Eika Boligkreditt AS lån 1 ble innfridd pr. 19.12.2014 med kr 2 088 013.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2015 og fremkommer som egen kolonne til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, brannsikring, uteområdet og resterende arbeid oppganger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Styret har valgt å øke budsjettet noe pga. økende mengde el-biler.

Forsikring

Generelt justeres forsikringspremien med økning i byggekostnadsindeksen (+ 6,6 %), korrigeret for skadehistorikken i det enkelte borettslag.

Borettslaget har relativt god skadestatistikk og styret har derfor budsjettert med en reduksjon i forhold til 2014.

Lån

Lån Eika 1 ble pr. 19.12.2014 innfridd og nedbetalt i sin helhet.

Borettslagets lån Eika lån 2 ble pr. 29.9.2014 overført til Handelsbanken.

Lånet er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3 % pr. 31.12.2014 og er iht. betalingsprognose nedbetalt 1.3.2043.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,4 %

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS for 2015 reduseres med 7,5 %. Samtidig har regjeringen vedtatt innføring av 25 % merverdiavgift på forretningsførerhonorar fra 1.1.2015 slik at honoraret vil utgjøre kr 295 670 for 2015.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2015.

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 2015.

Driften i 2015 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.

Oslo, 25.2.2015

Styret i Smalvollskogen Borettslag

Dima Heger /s/ Frede Bratland Ousland /s/ Trond Knutsen /s/

Lisbeth Halvorsen /s/ Leif-Inge Dahl Thomassen /s/



Til generalforsamlingen i Smalvollskogen Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Smalvollskogen Borettslag, som viser et overskudd på kr 3 718 122. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 regnskapsestimatene 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 2014, 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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, 6. mars 2015
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 479 812	3 612 376	5 479 812	4 387 321
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 718 122	4 710 897	2 419 000	4 021 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	21 664	50 768	50 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	91 731 308	102 793 268	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		84 000	36 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	19	-96 536 006	-105 671 172	-3 233 176	-3 330 000
Red. annen langs. gjeld		-96 000	-36 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-15 579	-16 325	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 092 491	1 867 436	-764 176	691 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 387 321	5 479 812	4 715 636	5 078 321
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		5 154 948	5 847 481		
Kortsiktig gjeld		-767 627	-367 669		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 387 321	5 479 812		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 124 491	16 041 948	16 130 000	16 125 000
Antenneanlegg		26 540	25 893	25 000	50 000
Andre inntekter	3	183 910	206 313	180 000	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 334 941	16 274 154	16 335 000	16 355 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 119 193	-1 076 448	-1 100 000	-1 150 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-300 000
Avskrivninger	15	-21 664	-50 768	-50 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 781	-12 313	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-6 000	-8 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-257 104	-248 408	-260 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-42 161	-86 826	-200 000	-250 000
Kontingenter		-76 000	-76 000	-75 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-2 646 255	-2 232 957	-4 000 000	-2 000 000
Rehabilitering fasader	9	-394 435	-1 032 977	-500 000	0
Forsikringer		-613 177	-622 222	-530 000	-550 000
Kommunale avgifter	11	-1 810 707	-1 726 598	-1 810 000	-2 130 000
Garasjer		0	-65 038	-85 000	0
Energi/fyring		-447 730	-320 574	-400 000	-475 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 193 452	-683 152	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 103 397	-830 866	-750 000	-1 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 623 621	-8 315 171	-10 754 000	-9 445 000
DRIFTSRESULTAT		6 711 320	7 958 983	5 581 000	6 910 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	187 190	124 248	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-3 180 388	-3 372 334	-3 212 000	-2 939 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 993 198	-3 248 086	-3 162 000	-2 889 000
ÅRSRESULTAT		3 718 122	4 710 897	2 419 000	4 021 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 718 122	4 710 897		

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	15	2 483 722	2 505 386
Øremerkede bankinnskudd	25	522 220	506 641
SUM ANLEGGSMIDLER		49 821 520	49 827 605
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	16	190	214 757
Kortsiktige fordringer	17	189 923	668 899
Driftskonto i OBOS-banken		158 103	818 915
Sparekonto i OBOS-banken		4 806 732	4 144 910
SUM OMLØPSMIDLER		5 154 948	5 847 481
SUM EIENDELER		54 976 468	55 675 086
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	18	-43 005 274	-46 723 396
SUM EGENKAPITAL		-42 967 674	-46 685 796
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	91 235 110	96 039 808
Borettsinnskudd	20	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	21	883 005	895 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		97 176 515	101 993 213
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		596 708	106 082
Skyldig til offentlige myndigheter	22	70 792	68 781
Påløpte renter		0	96 402
Annen kortsiktig gjeld	23	100 127	96 404
SUM KORTSIKTIG GJELD		767 627	367 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 976 468	55 675 086
Pantstillelse	24	97 192 600	152 332 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.2.2015
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Dima Heger /s/ *Frede Bratland Ousland /s/* *Trond Knutsen /s/*

Lisbeth Halvorsen /s/ *Leif-Inge Dahl Thomassen /s/*

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 632 056
Parkeringsleie	151 025
Garasjeleie	531 000
Balkongtillegg	360 960
Ekstra kjellerbod	25 400
Kabel-TV	451 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 151 641

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-25 200
Garasjeleie	-750
Ekstra kjellerbod	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 124 491

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	182 910
Salg portåpnere	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	183 910

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-810 797
Overtid	-23 591
Påløpte feriepenger	-100 127
Arbeidsgiveravgift	-176 889
Pensjonskostnader	-16 539
AFP-pensjon	-19 490
Yrkesskadeforsikring	-3 874
Refusjon sykepenger	177
Gaver til ansatte	-4 010
Arbeidsklær	-4 471
Refusjoner fra andre selskaper	43 378
Andre personalkostnader	-2 960
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 119 193

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014 og er på kr 275 000.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 6 318, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 781.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 031
OBOS (tilleggstjenester/møteledelse)	-23 770
Mycoteam AS (lukt i trapp L18)	-9 360
SUM KONSULENTHONORAR	-42 161

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lamper i oppganger	-464 250
Maling av oppganger	-976 484
Kostnadsføring prosjekt (se note 9)	-394 435
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 835 169
Drift/vedlikehold bygninger	-232 922
Drift/vedlikehold VVS	-33 624
Drift/vedlikehold elektro	-210 835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-221 370
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 640
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-41 344
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 683
Egenandel forsikring	-40 488
Kostnader dugnader	-7 181
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 646 255

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

NOTE: 9**REHABILITERING FASADE**

Arkitekthonorar (K.E.Larsson)	-1 369 208
Byggetekn.kons.honorar (Rambøl)	-1 968 500
Prosjektledelse (OBOS Prosjekt)	-3 542 431
Andre konsulent honorar	-218 191
Reklamasjoner/1 års befarings	-138 234
Byggestyret	-50 900
Administrasjon	-51 196
Kopieringsutgifter	-185 684
Bygningsgebyr	-494 960
Andre kostnader	-7 454
Hovedentreprenør (S-Bygg)	-110 419 111
De- og remontering himling	-3 825
ENØK-søknad	-1 853
Varmekabel i takrenner	-958 040
Andre elektroarbeider	-38 319
Anleggsgartner	-1 274 902
Offentlige tilskudd	1 000 000
Refusjoner	306 055
Sum akkumulerte kostnader	-119 416 753
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 prosjekt 2011	64 924 543
Korreksjon 2010/2011	23 666
Kostnadsføring prosjekt 2012	22 783 035
Kostnadsføring prosjekt 2013	1 032 977
KOSTNADSFØRING PROSJEKT 2014	394 435

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 600
Container	-154 174
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 312
Verktøy og redskaper	-9 549
Telefon-/kontormaskiner	-11 769
Driftsmateriell	-19 440
Lyspærer og sikringer	-5 768
Vakthold	-52 270
Renhold ved firmaer	-448 506
Andre fremmede tjenester	-14 517
Kontor- og datarekvisita	-3 267
Kopieringsmaterieill	-2 881
Trykksaker	-6 523
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 318
Telefonrefusjon	-1 972
Telefon/bredbånd Smalvollskogen B/L	-13 540
Porto	-23 292
Drivstoff maskiner	-19 670
Vedlikehold maskiner	-79 478
Bank- og kortgebyr	-922
Velferds kostnader	-265
Avsetning tap på fordringer	-214 365
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 103 397

NOTE: 11**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 139 515
Feieavgift	-53 917
Renovasjonsavgift	-617 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 810 707

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	15 579
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	167 182
SUM FINANSINNTEKTER	187 190

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken AS	-807 683
Eika Boligkreditt AS lån 1	-89 161
Eika Boligkreditt AS lån 2	-2 281 307
Renter på leverandørgjeld	-2 237
SUM FINANSKOSTNADER	-3 180 388

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 og gnr. 141/bnr. 240. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten 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	-203 749	1
Snøfreser, tilgang 2007	151 625	
Avskrevet tidligere	-129 960	
Avskrevet i år	-21 664	1
Traktor, tilgang 1998	750 300	
Avskrevet tidligere	-750 299	1
Garasjeanlegg 2, kostpris	702 927	
		702 927
Garasjeanlegg 1, kostpris	1 753 850	
		1 753 850
Garasje, kostpris	13 940	
		13 940
Vaktmestergarasje, kostpris	13 000	
		13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 483 722	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-21 664**

NOTE: 16**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	214 555
Tap på krav	-214 365
SUM KUNDEFORDRINGER	190

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	33 612
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	156 311
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	189 923

NOTE: 18**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 selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 2,80%. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2009	-8 058 687	
Nedbetalt tidligere	4 812 147	
Nedbetalt i år	3 246 540	
		0

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 2,80%. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2013	-92 793 268	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	92 793 268	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2014	-91 731 312	
Nedbetalt i år	496 198	
		-91 235 112
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-91 235 112

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-5 032 600
Økt 2012	-25 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 058 400

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-2 380
Andre innskudd	-880 625
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-883 005

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-33 612
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 180
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-70 792

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-100 127
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-100 127

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 058 400
Pantelån	91 235 110
TOTALT	96 293 510

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret

Du kan kontakte styret ved å sende e-post til styret@smalvollskogen-borettslag.no eller legge brev i postkassa utenfor styrerommet i Lavrans vei 3. Styret kan også kontaktes på dagtid på telefon 909 97 580.

Informasjon

Borettslaget har egen hjemmeside www.smalvollskogen-borettslag.no. Her legges alle relevante opplysninger ut, bl.a. 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*.

Styrets arbeid

- Jobbet videre med reklamasjoner mot S-bygg. Har hatt i 2 forskjellige konsulenter for å se på feil og mangler. Fortsetter prosessen.
- Har satt ut oppussing av oppganger på anbud og tildelt anbud til HMA entreprenør. Fulgt opp anbudet. Har samtidig byttet belysning i oppgangene.
- Jobbet videre med uteområdene, nye søppelstativer, byttet alle utebenker\bord. Jobbet videre med beplanting, felling av trær og beplanting av nye trær.
- Fulgt opp diverse klagesaker fra beboere og parkering på område.
- Fulgt opp driftskontoret, sett på arbeidsmengde, arbeidstid. Utført medarbeidersamtale og fått oversikt over videre vedlikeholdsbehov i borettslaget.
- Sett på mulighet for ladning av Elbiler, hva kan vi tilby? Har økt tidsintervall på strøm på parkeringsplasser med 2 timer i døgnet.
- Sett på hvem som har fremleiekontrakter og om alle er godkjent av styret.
- Gått igjennom økonomi, nedbetalt lån Eika 1, byttet bank til Handelsbanken (bedre rentevilkår).
- Forhandler ny avtale om TV og bredbånd.
- Jobber videre med innglassing av balkonger. Lumon har saken mot Plan- og bygningsetaten.
- Har arbeidet med opprettelse av ny nettside, den gamle er utdatert og vi oppretter ny via Herborvi.no (OBOS).
- Tenning av juletre i 2014 med gløgg, korps, pepperkaker o.l.

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 utenom arbeidstid.

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.

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 kun settes ut samme dag og beboer skal selv kaste avfallet på bilen.

NB. Bygningsavfall etter rehabilitering av egen leilighet, må vedkommende selv kjøre bort.

Renhold

Økonomiske Løsninger AS utfører renhold av borettslagets trappeopp ganger. Trappene vaskes torsdager og beboerne trenger ikke å ta inn dørmatten.

Sykler, barnevogner etc. skal være fjernet den dagen det vaskes.

Vaskeri

Borettslaget har 13 fellesvaskerier. Disse er avgiftsbelagt og betalingskort kjøpes på Driftskontoret. Vaskeriene kan kun benyttes innenfor den fastsatte tiden, og vasketid må reserveres med lås.

Mandag – fredag

08:00 – 11:00

11:00 – 14:00

14:00 – 17:00

17:00 – 21:00

lørdag

08:00 – 11:00

11:00 – 14:00

14:00 – 17:00

Alt tøy skal være fjernet fra vaskemaskiner, kummer og tørkerom før neste vasketids påbegynnelse. Vaskerommene **SKAL** rengjøres 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 deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål kan rettes til Get på telefon 02123 eller se www.get.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.Berkley Insurance og dekker bygninger, 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. Dette innebærer at beboer selv kan kontakte håndverkere (f.eks. rørlegger) før forsikringsselskap/takstmann har blitt kontaktet.

Skader meldes til skadeoppgjørsselskapet Crawford & Company på telefon 67 55 25 00. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en 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.

HMS

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

Styret ivaretar internkontrollen til bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg, lekeplassutstyr, samt kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Følgende er utført:

- ✓ 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). Oppgradering av lekeplasser (2013).
- ✓ 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 røyk-varslere er delt ut til alle beboere (2014). Beboerne er selv ansvarlig for skifte av batterier (vaktmester er behjelpelig ved behov). Nytt pulverapparat utlevert alle leiligheter (2013).
- ✓ Ansatte: HMS kurs er gjennomført av en vaktmester (2002). Medarbeider-samtaler er gjennomført (2014).
- ✓ Generelt: Styret har anskaffet HMS-håndbok for boligselskap og etterlever lover og forskrifter.
- ✓ Vaskerier: Fjerning av asbest (2007/08).
- ✓ Bommer: Montert 5 stk nye bomber (2014).

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker/eier. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Ustekveikja Energi leverer er leverandør av kraft til fellesareal, dvs. vaskerier, trappeoppganger, utelys og garasjeanlegget.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 1989 Skiftet vinduer.
- 1994 Renset avtrekkskanaler.
1994/95 Utbedret støttemur.
- 1996 Oppført nye balkonger.
- 1997 Istandsatt grøntanlegget.
- 1998 Asfaltert, innglasset balkonger, oppgradert lekeplassene, rehabilitert sikringsskap 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.
- 2013 Oppgradering av lekeplasser, beplantning, maling av søppelskur, nye pipehatter, samt nye gjerder mot Gunnulvs vei.
- 2014 Maling av trappeoppganger og ny LED-belysning. Nye søppelstativ på uteområdet. Nytt gjerde nederst i Lavrans vei.

FORSLAG

A) FORSLAG OM UTVIDET ÅPNINGSTID I VASKERIENE PÅ LØRDAGER

Pga. reservasjonstavlen er det vel nødvendig å foreslå at vaskeriene holdes åpne som på hverdager, kl.21.

Mvh. Marit Nord leilighet 1057

B) KATTER I VÅRT BORETTSLAG

Det er fortsatt slik at katter går rundt omkring i borettslaget, og flere blir det vel.

Forslag:

De som ønsker å ha katt,må ha det som innekatt.
Ellers må de ha de i bånd når de er ute.
Samme regler der som det er å ha hund.

Bjørg Halvorsen.

C) SYKKELSTATIVER OG SESONGSKUR

Vi ønsker at styret skal kjøpe sykkelstativer som kan plasseres nede i kjeller. På de måten får vi system i sykkelkaos og kan dele oppgangene på hver side av nr. 26.
Sikkert relevant for andre oppganger også

Per-Arne Eriksen Opland

Sesongskur til sykkel/akebrett mm ute, låsbart. Tilgjengelig for barn og voksne.

Kristin Heger