

Til andelseierne i Smalvollskogen Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper 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 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
tirsdag 13. mai 2014 kl. 18:30 på Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

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 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Disponering av årets resultat

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. 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 eventuelt velferdsutvalg

Oslo, 11.3.2014
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Erik Oskar Nilsen /s/

Frede Bratland Ousland /s/

Trond Knutsen /s/

Lisbeth Halvorsen /s/

Leif-Inge Dahl Thomassen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2013

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Oskar Nilsen	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

Valgkomiteen

Ole Benny Østby	Gunnulvs Vei 32
Tony Koloski	Gunnulvs Vei 28
Christin Pedersen	Lavrans Vei 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Erik Oskar Nilsen	Gunnulvs Vei 28
Varadelegert	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.

Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Gunnulvs Vei 2 - 36 og Lavrans Vei 1 - 21 og 2 - 36. Borettslaget består av 376 andelsleiligheter. 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 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 2013.

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 2013

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 2014.

Selskapet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2013 var til sammen kr 16 274 154 hvilket er ca. kr 35 000 høyere enn budsjettet. Avviket skyldes økt salg av vaskekort til vaskeriet i forhold til 2012, samt inntektsføring salg av brannslukkere til beboerne.

Kostnader

Driftskostnadene i 2013 var til sammen kr 8 315 171 mot budsjettet kr 9 638 000. Avvik skyldes mindre gjennomført vedlikehold enn antatt, lavere energikostnader enn forventet, endrede faktureringsrutiner hos Get, samt reduserte kostnader til andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 4 710 897 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres (se note 17).

Disponible midler

Borettslagets disponible midler har i løpet av 2013 økt med kr 1 867 436 og utgjør kr 5 479 812 pr. 31.12.2013.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014 og fremkommer som egen kolonne til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det foruten ordinært vedlikehold, avsatt ca kr 2 500 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av trappeopp ganger, ca kr 120 000 til bommer og ca. kr 90 000 til benker.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 %, og ingen endring i feieravgiften.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Siden regnskapet viser noe reduserte kostnader siste 2 år, har styret valgt å budsjettere med noe lavere energikostnader i 2014 sammenlignet med 2013.

Forsikring

Styret har forhandlet med forsikringsselskapet om redusert forsikringspremie. Dette har ført til at premien reduseres med ca. 15 % i forhold til 2013.

Lån

Pr. 31.12.2013 har borettslaget 2 lån i Eika Boligkreditt (tidl. Terra):

- Eika1 (tidl. Terra1) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,4 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt 1.7.2016.
- Eika4 er sammenslåing av lån Terra2 og OBOS. Lånet er gitt som et annuitetslån til flytende rente 3,4 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt 30.10.2042.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Forretningsførerhonorar

Med bakgrunn i den generelle lønns- og prisvekst i løpet av 2013, øker forretningsførerhonoraret til OBOS med 1 % fra kr 767 000 til kr 774 670.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2014.

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 2014 som viser at det ikke er behov for nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2014.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 11.3.2014

Styret i Smalvollskogen Borettslag

Erik Oskar Nilsen /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 4 710 897. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 og forretningsfører 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 2013, 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 og årsberetningen 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, 18. mars 2014

PricewaterhouseCoopers AS

Anders Grini /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.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 612 376	-2 401 917	3 612 376	5 479 812
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 710 897	-17 536 213	2 765 000	2 469 392
Tilbakeføring av avskrivning	15 50 768	50 768	50 000	50 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18 102 793 268	22 488 065	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	36 000	84 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -105 671 172	-2 223 048	-4 384 952	-3 233 176
Red. annen langs. gjeld	-36 000	-78 000	0	0
Salg leiligheter	0	3 218 675	0	0
Tilleggsinnb. Borettsinnskudd	0	25 800	0	0
Innsk. øremerk. Bankkto	-16 325	-15 954	0	0
Investering i aksjer/andeler	0	200	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 867 436	6 014 293	-1 569 952	-713 784
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 479 812	3 612 376	2 042 424	4 766 028
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	5 847 481	4 027 667		
Kortsiktig gjeld	-367 669	-415 291		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 479 812	3 612 376		

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 041 948	15 531 257	16 040 000	16 130 000
Antenneanlegg		25 893	25 599	25 000	25 000
Andre inntekter	3	206 313	182 985	175 000	180 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 274 154	15 739 841	16 240 000	16 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 076 448	-1 051 167	-1 100 000	-1 100 000
Styrehonorar	5	-275 000	-250 000	-275 000	-275 000
Avskrivninger	15	-50 768	-50 768	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-12 313	-10 125	-11 000	-13 000
Andre honorarer		-8 000	-16 000	-8 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-248 408	-248 408	-249 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-86 826	-38 264	-100 000	-200 000
Kontingenter		-76 000	-75 500	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-1 199 980	-453 826	-1 350 000	-3 500 000
Rehabilitering fasader	9	-1 032 977	-22 783 035	-1 350 000	-500 000
Forsikringer		-622 222	-699 002	-630 000	-530 000
Andre driftskostnader	10	-830 866	-985 320	-1 000 000	-750 000
Kommunale avgifter	11	-1 726 598	-1 628 550	-1 705 000	-1 810 000
Strøm garasjer		-65 038	-57 973	-85 000	-85 000
Energi/fyring		-320 575	-393 513	-500 000	-400 000
Kabel-/TV-anlegg		-683 152	-1 104 055	-1 150 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 315 171	-29 845 506	-9 638 000	-10 704 000
DRIFTSRESULTAT		7 958 983	-14 105 665	6 602 000	5 631 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	124 248	120 769	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-3 372 334	-3 551 317	-3 887 000	-3 211 608
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 248 086	-3 430 548	-3 837 000	-3 161 608
ÅRSRESULTAT		4 710 897	-17 536 213	2 765 000	2 469 392
Overføringer:					
Udekket tap		0	17 536 213		
Reduksjon udekket tap		4 710 897	0		

BALANSE

	Note	2013	2012
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	15	2 505 386	2 556 154
Øremerkede bankinnskudd	24	506 641	490 316
SUM ANLEGGSMIDLER		49 827 605	49 862 048
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		214 757	0
Kortsiktige fordringer	16	668 899	1 010 000
Driftskonto i OBOS-banken		818 915	975 292
Sparekonto i OBOS-banken		4 144 910	2 042 375
SUM OMLØPSMIDLER		5 847 481	4 027 667
SUM EIENDELER		55 675 086	53 889 715
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	17	-46 723 396	-51 434 293
SUM EGENKAPITAL		-46 685 796	-51 396 693
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	96 039 808	98 917 712
Borettsinnskudd	19	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	20	895 005	895 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		101 993 213	104 871 117
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		106 082	255 712
Skyldig til offentlige myndigheter	21	68 781	65 300
Påløpne renter		96 402	0
Annen kortsiktig gjeld	22	96 404	94 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		367 669	415 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 675 086	53 889 715
Pantstillelse	23	152 332 600	152 332 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.3.2014

Styret i Smalvollskogen Borettslag

*Erik Oskar Nilsen /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 regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

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 verdiforringelse.

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.

SKATTETREKSKONTO

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	14 538 268
Parkeringsleie	150 575
Garasjeleie	530 750
Nedbetaling beboer	7 820
Balkongtillegg	360 960
Ekstra kjellerbod	27 300
Kabel-TV	451 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 066 873

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-23 275
Garasjeleie	-750
Ekstra kjellerbod	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 041 948

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	800
Automatpenger	183 720
Viderefakturering håndsslukkere	21 793
SUM ANDRE INNETEKTER	206 313

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-787 547
Overtid	-15 817
Påløpne feriepenger	-96 404
Arbeidsgiveravgift	-171 624
Pensjonskostnader	-17 816
AFP-pensjon	-18 609
Yrkesskadeforsikring	-3 732
Refusjon sykepenges	1 735
Arbeidsklær	-9 550
Refusjoner fra andre selskaper	43 376
Andre personalkostnader	-461

SUM PERSONALKOSTNADER **-1 076 448**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013 og er på kr 275 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 6 311 jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-52 188
OBOS (tilleggstjenester)	-20 825
Andre konsulentonorarer	-13 813

SUM KONSULENTHONORAR **-86 826**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Pipevindvifter	-115 000
Nytt gjerde	-174 750
Lekeplass	-818 245
Offentlige tilskudd (Husbanken)	341 384

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-766 611**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 843
Drift/vedlikehold VVS	-24 121
Drift/vedlikehold elektro	-88 646
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-180 748
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 300
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 428
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 283
Egenandel forsikring	-20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 199 980**

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

NOTE: 9**REHABILITERING**

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
Byggestyret	-50 900
Administrasjon	-51 196
Kopieringsutgifter	-185 684
Bygningsgebyr (Plan- og bygg)	-494 960
Andre kostnader skilt mm.)	-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	-1 018 700
ENØK-tilskudd	1 000 000
Refusjoner	306 055
Sum akkumulerte kostnader	-119 022 317
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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-119 053
Verktøy og redskaper	-322
Driftsmateriell	-12 810
Lyspærer og sikringer	-8 397
Vakthold	-25 160
Renhold ved firmaer	-519 300
Snørydding	-12 348
Andre fremmede tjenester	-17 455
Kontor- og datarekvisita	-11 610
Kopieringsmaterieill	-1 312
Trykksaker	-7 680
Møter, kurs, oppdateringer mv	-5 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 311
Telefonrefusjon	-1 985
Telefon Driftskontoret /styret	-14 349
Porto (husleiegiroer mv)	-29 052
Drivstoff maskiner	-12 743
Vedlikehold maskiner	-12 606
Gaver	-640
Bank- og kortgebyr	-3 991
Velferds kostnader	-5 490
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-830 866

NOTE: 11**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 098 130
Feieavgift	-56 917
Renovasjonsavgift	-571 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 726 598

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av øremerkede midler	16 325
Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	5 388
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	102 535
SUM FINANSINNTEKTER	124 248

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS	-67 933
EIKA1	-136 044
EIKA2	-2 806 282
EIKA3	-265 673
EIKA4	-96 402
SUM FINANSKOSTNADER	-3 372 334

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført 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.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet 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	-174 642		
Avskrevet i år	-29 107		1
PC med utstyr			
Tilgang 2007	19 139		
Avskrevet tidligere	-19 138		
Avgang i år	-1		0
Snøfreser			
Tilgang 2007	151 625		
Avskrevet tidligere	-108 300		
Avskrevet i år	-21 660		
			21 665
Traktor			
Tilgang 1998	750 300		
Avskrevet tidligere	-750 299		
			1
Garasje			
Kostpris	13 940		
			13 940
Garasjeanlegg 2			
Kostpris	702 927		
			702 927
Garasjeanlegg 1			
Kostpris	1 753 850		
			1 753 850
Vaktmestergarasje			
Kostpris	13 000		
			13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 505 386
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-50 768

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

EIKA		423 970
OBOS (forskuddstrekk)		11 366
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)		233 563
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		668 899

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 verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2013: 3,85 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2013 -10 000 000

Nedbetalt i år 10 000 000

0

Eika Boligkreditt AS lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2013: 3,4 %, løpetid 7 år

Opprinnelig 2009 -8 058 687

Nedbetalt tidligere 3 590 354

Nedbetalt i år 1 221 793

-3 246 540

Eika Boligkreditt AS lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2013: 3,4 %, løpetid 32 år

Opprinnelig 2010 -73 011 936

Nedbetalt tidligere -11 437 440

Nedbetalt i år 84 449 379

0

Eika Boligkreditt AS lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2013: 3,4 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2013 -10 000 000

Nedbetalt i år 10 000 000

0

Eika Boligkreditt AS lån 4 (tidl. Eika 2 og Eika 3)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.2013: 3,4 %, løpetid 29 år

Opprinnelig 2013 -92 793 268

Nedbetalt i år 0

-92 793 268

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-96 039 808****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2012 (tjenesteleil.1012 og 1092) -25 800

Opprinnelig 1967 -5 032 600

SUM BORETTINNSKUDD**-5 058 400**

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-8 380
Garasjeinnskudd	-886 625
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-895 005

NOTE: 21**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-33 598
Skyldig arbeidsgiveravgift	-35 183
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-68 781

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-96 404
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-96 404

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 058 400
Pantelån	96 039 808
Påløpne avdrag	0
TOTALT	101 098 208

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 24**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 ep@smalvollskogen-borettslag.no eller legge brev i postkassa utenfor styrerommet i Lavrans vei 3.

Styret kan også kontaktes på dagtid pr. 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

Uteområdene er fremdeles en prioritert oppgave. Arbeidet med lekeplassene ble ikke ferdigstilt før høsten i fjor. Vi var ikke fornøyd med arbeidet som ble utført ved oppsetting av flere lekeplasser. Nye benker vil bli kjøpt inn, sitteplassene med steinhellene trenger et løft og det skal plantes flere steder i løpet av sommeren.

Det er montert nye bommer bl.a. for å begrense motorisert ferdsel på stikkveiene mellom blokkene.

Etter fjorårets ettårs-befaring og kontroll med innkomne feil/mangler ved rehabiliteringen, har vi søkt byggteknisk kompetanse for å se om vi faktisk har fått det vi har betalt for, og evt. avdekke hvilke feil/mangler ved rehabiliteringen. Det er flere beboere som har meldt inn feil som ikke er rettet opp. Dette arbeidet vil fortsette utover 2014.

Innglassingsproblemet er ikke løst, da nødvendig dokumentasjon synes å trekke ut i tid for hva som virkelig er mulig for oss å gjøre.

Rydding i kjellerne har pågått i to omganger, da et stort antall sykler må fjernes separat fra annen søppel. Syklene blir innhentet og sendt til Afrika, så de kommer andre til gode.

Planlegging og gjennomføring av oppussing av trappeopp ganger.

Skiftet ut gjerde fra Gunnulvs vei 34 og ned til Lavrans vei.

Det er skiftet ut en god del gamle og ødelagte pipehatter med en type som roterer selv med vinden for å lage bedre trekk i pipa.

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, mai, august og november 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.

Renhold

Fra 1.1.2014 har Økonomiske Løsninger AS overtatt renhold av borettslagets trappeopp ganger. Trappene vaskes fredager og beboerne trenger ikke lenger 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.

<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 deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål kan rettes til Gets 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 slokkeutstyr 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. sikringsskap 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 (2012). 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 (2009).
- ✓ 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 godkjenning 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 sikrings-
skap i vaskerier og oppgradert kabelnett.
- 1999 Malt vinduer.
- 2000/01 Skiftet defekte bommer. Startet rehabilitering av el-anlegg i blokker og garasje-
anlegg.
- 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 vann-
ledningsbrudd 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 vann-
ledningsbrudd 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.