

Til andelseierne i Smestaddammen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med borettslaget, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 02.06.2020 gå inn på møtet via nettsiden <https://vibbo.no/smestaddammen>

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bussførernes Borettslag
avholdes digitalt 02.06.2020 til 10.06.2020 på <https://vibbo.no/smestaddammen>

Til behandling foreligger:

- 1. Godkjenning av møteinnkallingen**
- 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne**
Som protokollvitner foreslås Nina Gulbrandsen og Andreas Lange
- 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019**
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2019 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
- 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020**
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 140 000 i samsvar med budsjettet for 2020
- 5. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**
Som delegert foreslås Bjørn Kongsgaard
Som vara for delegert foreslås Per Kristian Evjen Andersen
- 6. Valg av valgkomité**
Som valgkomite for 1 år foreslås Anders Daaland og Geir Werner Henriksen
- 7. Valg av tillitsvalgte**
Som styreleder for 2 år foreslås Bjørn Kongsgaard
Som styremedlem for 2 år foreslås Trine Rosenberg
Som varamedlem for 1 år foreslås Toril Lindstad
Som varamedlem for 1 år foreslås Frode Weel

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Kongsgaard	Hoffsveien 62 A
Nestleder	Per Kristian Evjen Andersen	Hoffsveien 62 B
Styremedlem	Anders Høfft Bjørnstad	Hoffsveien 64 C
Styremedlem	Trine Rosenberg	Hoffsveien 62 A
Varamedlem	Toril Lindstad	Hoffsveien 62 A
Varamedlem	Frode Weel	Hoffsveien 60 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørn Kongsgaard	Hoffsveien 62 A
Varadelegert	
Per Kristian Evjen Andersen	Hoffsveien 62 B

Valgkomiteen

Anders Daaland	Hoffsveien 60 C
Geir Werner Henriksen	Hoffsveien 64 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Smestaddammen Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.

Smestaddammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950105518, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsvn 60 A-B-C-D
Hoffsvn 62 A-B-C
Hoffsvn 64 A-B-C

Gårds- og bruksnummer :
32 843 847

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten, kjøpt i 1985 er på 11 875 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 5 187 279.

Dette er kr 132 279 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i av parkering, garasjer, strømkostnader viderefakturert og telenor – leie av antenneplass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 6 773 182.

Dette er kr 269 182 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 053 999 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 3 239 618 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 517 600 til ordinær samt større drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 19 166. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smestaddammen Borettslag.

Lån

Smestaddammen Borettslag har ett annuitetslån i OBOS-banken med 2,15% flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2020 øker med 2,6%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Smestaddammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Smestaddammen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 08. mai 2020

PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		467 893	412 347	467 893	3 239 618

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 053 999	-2 507 437	-1 855 000	-1 780 472
Tilbakeføring av avskrivning	14	107 718	97 227	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-635 781	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	5 217 042	3 800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-499 036	-698 463	-455 000	-562 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 771 725	55 546	-2 310 000	-2 342 472

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 239 618	467 893	-1 842 107	897 146
-----------------------------------	--	------------------	----------------	-------------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 360 023	1 276 375		
Kortsiktig gjeld		-120 405	-808 482		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 239 618	467 893		

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	374 841	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 160 376	4 708 416	5 030 000	5 163 000
Andre inntekter	3	26 903	56 202	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 187 279	5 139 459	5 055 000	5 188 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 785	-21 652	-20 000	-22 552
Styrehonorar	5	-160 000	-148 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-107 718	-97 227	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 495	-5 950	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-142 550	-138 935	-143 000	-146 255
Konsulenthonorar	7	-26 938	-29 051	-34 000	-11 000
Kontingenter		-18 200	-17 000	-17 000	-18 200
Drift og vedlikehold	8	-3 710 214	-4 349 668	-3 731 000	-3 517 600
Forsikringer		-246 549	-266 063	-240 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-844 772	-726 733	-697 000	-766 865
Energi/fyring		-311 038	-363 670	-385 000	-385 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 031	-368 771	-395 000	-395 000
Andre driftskostnader	10	-794 892	-768 169	-697 000	-712 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 773 182	-7 300 888	-6 504 000	-6 368 472
DRIFTSRESULTAT		-1 585 903	-2 161 429	-1 449 000	-1 180 472
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 441	39 694	0	0
Finanskostnader	12	-509 537	-385 702	-406 000	-580 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-468 096	-346 008	-406 000	-580 000
ÅRSRESULTAT		-2 053 999	-2 507 437	-1 855 000	-1 760 472

Overføringer:

Fra opptjent egenkapital	-2 053 999	-2 507 437
--------------------------	------------	------------

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 816 275	73 816 275
Tomt		5 173 281	5 173 281
Andre varige driftsmidler	14	1 050 876	1 158 594
SUM ANLEGGSMIDLER		80 040 432	80 148 150
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		500	0
Kortsiktige fordringer	15	100 567	341 291
Driftskonto OBOS-banken		3 256 399	332 904
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	500
Sparekonto OBOS-banken		2 557	601 681
SUM OMLØPSMIDLER		3 360 023	1 276 375
SUM EIENDELER		83 400 455	81 424 525
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Opptjent egenkapital		16 413 393	18 467 392
SUM EGENKAPITAL		16 421 893	18 475 892
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 131 557	17 413 551
Borettsinnskudd	17	43 361 600	43 361 600
Annen langsiktig gjeld	18	1 365 000	1 365 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 858 157	62 140 151
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 746	806 124
Skyldige offentlige avgifter		0	8
Påløpte renter		3 577	2 290
Annen kortsiktig gjeld	19	54 082	60
SUM KORTSIKTIG GJELD		120 405	808 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		83 400 455	81 424 525
Pantstillelse	20	23 150 000	91 695 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2020
Styret i Smestaddammen Borettslag

Bjørn Kongsgård/s/ Per Kristian Evjen Andersen/s/

Anders Høft Bjørnstad/s/ Trine Rosenberg/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 183 408
Nedbetaling lån	926 220
Garasje	354 000
Canal Digital - TV/Internett	304 980
Balkongtillegg	204 000
Eiendomsskatt	139 768
A-konto strøm el-bil	60 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 172 376

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 160 376

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	500
Garasjer	1 000
Strømkostnader viderefakturert	2 100
Telenor, leie antenneplass	23 303
SUM ANDRE INNTEKTER	26 903

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 552
Yrkesskadeforsikring	-233
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 785

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 495.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
Andre konsulenthonorarer	-18 688
SUM KONSULENTHONORAR	-26 938

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Interiørarkitekt Marianne Rognstad, utredning av ny lekeplass	-6 600
D-Color Slawomir Wojciechowski, nytt sykkelstativ	-168 309
D-Color Slawomir Wojciechowski, nytt sykkehus	-1 135 229
Norsk Ventilasjonsrenhold AS, ventilasjonsanlegg	-333 971
Elektriker Gruppen AS, Utelys parkeringsplass og garasjeport	-37 054
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 681 163
Drift/vedlikehold bygninger	-1 081 523
Drift/vedlikehold VVS	-7 804
Drift/vedlikehold elektro	-38 015
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-710 106
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-53 535
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 580
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 721
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 935
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 833
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 710 214

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-138 864
Vann- og avløpsavgift	-472 530
Renovasjonsavgift	-233 378
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-844 772

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 621
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 096
Driftsmateriell	-5 247
Lyspærer og sikringer	-2 598
Vaktmestertjenester	-375 903
Renhold ved firmaer	-253 468
Snørydding	-52 151
Andre fremmede tjenester	-3 825
Trykksaker	-1 521
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-31 597
Telefon, annet	-2 238
Porto	-1 342
Bank- og kortgebyr	-2 494
Velferdskostnader	-6 294
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-794 892

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 876
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 049
Andre renteinntekter	879
SUM FINANSINTEKTER	41 441

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-508 953
Andre rentekostnader	-584
SUM FINANSKOSTNADER	-509 537

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	70 196 719
Rehabilitering	3 619 556
SUM BYGNINGER	73 816 275

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.32/bnr.843 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	444 758	
Avskrevet tidligere	-62 904	
Avskrevet i år	-43 186	
		338 668
Søppelhus		
Tilgang 2018	635 781	
Avskrevet tidligere	-54 041	
Avskrevet i år	-64 532	
		517 208
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 1987	65 000	
		65 000
Innskudd garasje nr. 2		
Tilgang 1987	65 000	
		65 000
Innskudd garasje		
Tilgang 1987	65 000	
		65 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 050 876
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-107 718

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy mm		5 365
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)		95 202
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		100 567

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-10 132 958	
Økning tidligere(2016-2018)	-8 100 000	
Økning i år	-5 217 042	
Nedbetalt tidligere	819 407	
Nedbetalt i år	499 036	
		-22 131 557
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-22 131 557

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-42 796 600
Økt i 2004 ved salg av tjenesteleilighet	-565 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-43 361 600

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-1 365 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 365 000

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-9 082
Etablering av ladestasjon, fakturert beboere (3 stk a 15 000)	-45 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-54 082

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 361 600
Pantelån	22 131 557
TOTALT	65 493 157

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 816 275
Tomt	5 173 281
TOTALT	78 989 556

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

Bjørn Kongsgaard Hoffsveien 62 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Trine Rosenberg Hoffsveien 62 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Per Kristian Evjen Andersen Hoffsveien 62 B

Anders Høfft Bjørnstad Hoffsveien 64 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Toril Lindstad Hoffsveien 62 A

2. Frode Weel Hoffsveien 60 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Kongsgaar

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Per Kristian Evjen Andersen

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anders Daaland Hoffsveien 60 C

Geir Werner Henriksen Hoffsveien 64 A

I valgkomiteen for Smestaddammen Borettslag

Anders Daaland
Geir Werner Henriksen

Annen informasjon om borettslaget

STYRETS BERETNING 2019 - 2020

Styret har gjennomført befaringer, registrert skader og hatt jevnlig styre- og arbeidsmøter gjennom hele året. Den siste tiden med aktiv digital kommunikasjon.

Hovedarbeider 2019-2020

- Ny ventilasjon (juni, august 2019)
- Trær felt 60 A-D (august 2019)
- Barnesklie/-hus i sandkassen ved grillplassen (november 2019)
- Lys i garasjen (mars 2020)
- Nytt sikringsopplegg i garasjen (mars 2020)
- Lys ute (april 2020)
- Sykkelhus 62/64 (april 2020)
- Treningsrom (mai 2020)

Mottatte tilbud:

Gulvbelegg i trapperom

Glassfelter i trapperom

Lading av el-biler; nytt opplegg, alle plasser, individuell avmåling

Lekeplass syd

LØFTET, vedtatt 2016, er på det meste ferdigstilt etter opprinnelig budsjett på ca. kr 13 mill. Av låneopptak på kr 15 mill., gjenstår d.d. ca. 2,5 mill. Dette vil gå til oppgradering av ladeanlegget for el.bil, lekeplass syd samt diverse mindre arbeider.

Borettslaget ble bygget 1987-89 og er nå '30 år gammel'.

Gjennomføringen av LØFTET har avmerket slitasje flere steder i bygningene og det er etter styrets vurdering nødvendig å fortsette rehabilitering for å forberede og unngå videre slitasje og uforutsette skader som:

1. Yttertak, slitasje på takstein og skader (lekkasje) ved blikkenslagerarbeider (soilrør, ventilasjonshetter)
2. Branntiltak i garasjen; hurtigvarsling til Smestad brannstasjon
3. Vinduer (våre Nordan-vinduer har normal funksjonstid inntil 30 år)
4. Glassfelt i trapperom; lekkasjeskader i 62 B som følge av elde i glasslister (mellom glass og ramme); tilsvarende skader er registrert i flere oppganger der neoprenlister er løst, tørket/sprukket etter 30 år. Dette fører til lekkasje og skader i taket ved inngangene. Glassfeltene har kun ett lag glass (kaldt om vinter, varmt om sommeren) og utilstrekkelig åpning for lufting og vask.
5. Gulvbelegg i trapperom; varierende slitasje. Enkelte steder meget slitt og fargen falmet.
6. Ytterkledning på arker (leiligheter med vinduer over tak)

Prioritering

Pkt 1 og 2 MÅ gjennomføres; utbedres i 2020

Pkt 3 vil måtte gjennomføres de nærmeste årene

Pkt 4 og 5 anbefales gjennomført de nærmeste årene

Pkt 6 vurderes etter tilstand

Styret har generell vedlikeholdsplikt (ref. vedtektenes § 5,2), og planlegger ekstraordinær Generalforsamling høsten 2020. Forslag til 'LØFTET 2' for rehabilitering av borettslaget vil da bli lagt fram.

Styrets målsetting har vært å fremheve og utvikle Smestaddammen borettslag til et tidsmessige og positivt bomiljø.

Vi takker andelseierne for godt samarbeid og positiv holdning til 'plager' med gjennomførte arbeider.

Vi vil også videreføre en takk fra vår vaktmester 1 Hjelpende Hånd for imøtekommenhet og forståelse fra beboerne.

25.05.2020

Styret

Smestaddammen borettslag

Styret

Styret har e-postadressen smestaddammen@styrerommet.net og hjemmesiden er <https://smestaddammen.herborvi.no/>

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Smestaddammen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med 1Hjelpende hånd som kan kontaktes på telefon 02460. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Alle leiligheter har en eller to parkeringsplasser i garasjelegget. Utendørs gjesteparkering skal ikke benyttes som faste parkeringsplasser for beboerne, men skal være tilgjengelig for gjester.

Styret minner om at feilparkerte biler kan bli tauet bort for eiers regning.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesarealer kan fås ved henvendelse til 1Hjelpende Hånd. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av 1Hjelpende Hånd og skal være i henhold til borettslagets grafiske standard.

All merking av postkasser og ringeklokker i Smestaddammen Borettslag skal være lik. Det er ikke tillatt med papirlapper eller annen type skilting enn det som fremgår av dette skriv. Portåpner til garasjeport kan kjøpes ved henvendelse til 1 Hjelpende Hånd. Portåpner programmeres også av 1HH.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring med polisenummer 79325628**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, 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.

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, 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 – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånet som var strukturert som et IN-lån var ferdig nedbetalt 1. april 2018.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale med Istad Kraft AS om fellesmåling av strøm.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. (Skjema fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på telefon 71 21 35 00 eller internett www.hjemkraft.no) Spørsmål utover dette rettes direkte til Istad Kraft AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Hovedarbeider	Hovedarbeidene 2018-2019: - Yttertak, skifte av takstein (videre arbeider i 2019-2020) - Balkonger, utbedring av gulv (videre arbeider i 2019-2020) - Maling av vegger i garasje - Asfaltering av internveier - LØFTET - Reparasjon av internveier - LØFTET - Reparasjon av kantstein langs internveier - LØFTET - Rensing av ventilasjonsanlegg - Utvidet fellesrom for oppbevaring - Nye sykkelhus (ombygging av avfallhus) - LØFTET - Gjerde bak hekk ved avfallscontainere - Vei-bom mellom Stensjordet og Smestaddammen borettslag - Landskapsplan
2017 - 2018	LØFTET	Oppstartet planlegging/arbeid for LØFTET - Avfallsdepot, landskap og belysning - Nye utgangsdører - Avfallshus til sykkelparkering - Asfaltering av internveier og plasser - Landskapspleie, helhetlig og langsiktig vedlikeholdsplan for skjøtting av grøntarealer og landskap.
2016	Diverse rehabiliteringer og vedlikehold	Deler av yttertak, elektriske nøkkelbrikker på fellesdører, heisoppgradering, digitale tjenester (ny avtale med Canal Digital), baldakiner tak, hekker foran terrassene, grunnmur vest (64 A til C)

2016 - 2017	Ladestasjoner til el-bil	Forberedelse til ladestasjoner, ferdig 31.05.2017.
2016 - 2017	Terrasser	Maling (treverk og betong) og rekkverk.
2016 - 2017	Varmtvannsanlegg	Nytt varmtvannsanlegg, ferdig 31.05.2017.
2016 - 2017	Diverse vedlikehold	Maling av dører (leiligheter) og lys i trappeoppganger.
2015	Fasade	Rettet bygningssskader
2014	Diverse rehabiliteringer/oppgraderinger	Grunnmur 60 A-D rehabilitert, varmepumpe oppgradert, led-lys i alle oppganger, maling av baldakiner, rengjøring av garasje og uteområder utbedret
2013	Oppgradering av uteareal	
2012 - 2012	Porttelefon/fotgjengeradkomst	Ny porttelefon og fotgjengeradkomst ved nordlig parkeringsplass
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Vedlikehold av bygningsmassen og oppgradering av uteareale.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Avsluttet rehabilitering av innglassede balkonger. Beising av trevirke på markterrasser.
2009 - 2009	Rehabilitering av balkonger	Påbegynt rehabilitering av innglassede balkonger
2008	Rens ventilasjonsanlegg	Renset ventilasjonsanlegg. Byttet ståldør på søppelrom og ståldør ved øvre garasjeport. Byttet vindusfelt og verandadør på to leiligheter. Malt inside av inngangsdører.
2007	Rehabilitering	Rehabiliteret bakketerasser med ny membran og oppgradert disse med steinheller. Rehabiliteret sidebalkonger med ny membran og nytt dekke. Rehabiliteret hvite betongfasader på forside. Malt betongfasader på endesider. Nye nedløpsrør på bakketerasser.
2006	Fasaderehabilitering m.m	Betongfasader på forsiden ble rehabilitert. To taklekkaser utbedret. Nye nedløpsrør. Ytterdører pusset og malt på yttersiden.
2005	Ståldører/lekeapparat	Ståldører til traktorgarasje og boder under 60D og 62C byttet .Lekeapparatet utbedret .Ny vippehuske.
2004	Pulverapperater/maling	Ny pulverapparat .Malt gjerder og lekeapparater.
2002 - 2002	Takrenner, fasader, luftepiper	Renset takrenner, spekket sør- og nordfasade og endret pipehattene til luftepipene.

2001	Betydelig oppgradering av grøntanlegget.	
2000	Utvendig anlegg ferdigstilt	
1999	Tak over glassveranda -4 leiligheter.	
1999	Skiftet til egne strømmålere.	
1998	Oppgradering av lekeplass etter nye forskrifter.	
1996	Alt treverk, murverk og alle vinduskarmer malt.	
1996 - 1997	Montert varmepumper for oppvarming av varmt vann.	

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 for Smestaddammen Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: www.vibbo.no/smestaddammen

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Smestaddammen Borettslag (s.541)

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

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

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

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

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

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

Sak 5. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

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

Sak 7. Valg av valgkomité

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

Sak 8. Valg av tillitsvalgte

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

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleders postkasse