



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 873 200	18 980 982
Sum inntekter		19 873 200	18 980 982
Kostnader			
Lønnskostnad		1 793 435	1 689 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		413 485	449 708
Annen driftskostnad		24 378 157	13 168 465
Sum kostnader		26 585 076	15 307 263
Driftsresultat		-6 711 876	3 673 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 538	8 728
Sum finansinntekter		29 538	8 728
Annen finanskostnad		1 720 326	1 037 132
Sum finanskostnader		1 720 326	1 037 132
Netto finans		-1 690 788	-1 028 404
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 402 665	2 645 315
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 402 665	2 645 315
Årsresultat		-8 402 665	2 645 315
Totalresultat		-8 402 665	2 645 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 402 665	2 645 315
Sum overføringer og disponeringer		-8 402 665	2 645 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 866 120	44 866 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 351 261	1 718 220
Sum varige driftsmidler		46 217 381	46 584 341
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		29 890	29 890
Andre fordringer		118 998	30 356
Sum finansielle anleggsmidler		148 888	60 246
Sum anleggsmidler		46 366 269	46 644 587
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 510 499	286 349
Sum fordringer		1 510 499	286 349
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 096 304	6 807 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 096 304	6 807 187
Sum omløpsmidler		5 606 803	7 093 535
SUM EIENDELER		51 973 072	53 738 122



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 800	32 800
Sum innskutt egenkapital		32 800	32 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		28 334 792	19 932 128
Sum opptjent egenkapital		-28 334 792	-19 932 128
Sum egenkapital		-28 301 992	-19 899 328
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71 776 734	65 982 492
Øvrig langsiktig gjeld		6 344 756	6 256 825
Sum annen langsiktig gjeld		78 121 490	72 239 317
Sum langsiktig gjeld		78 121 490	72 239 317
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		106 266	125 412
Leverandørgjeld		945 272	610 961
Skyldige offentlige avgifter		106 219	96 636
Annen kortsiktig gjeld		995 818	565 124
Sum kortsiktig gjeld		2 153 575	1 398 133
Sum gjeld		80 275 065	73 637 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 973 072	53 738 122



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415050

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 948 517 248
SMEDSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 873 200	18 980 982
Sum inntekter		19 873 200	18 980 982
Kostnader			
Lønnskostnad		1 793 435	1 689 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		413 485	449 708
Annen driftskostnad		24 378 157	13 168 465
Sum kostnader		26 585 076	15 307 263
Driftsresultat		-6 711 876	3 673 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 538	8 728
Sum finansinntekter		29 538	8 728
Annen finanskostnad		1 720 326	1 037 132
Sum finanskostnader		1 720 326	1 037 132
Netto finans		-1 690 788	-1 028 404
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 402 665	2 645 315
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 402 665	2 645 315
Årsresultat		-8 402 665	2 645 315
Totalresultat		-8 402 665	2 645 315
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 402 665	2 645 315
Sum overføringer og disponeringer		-8 402 665	2 645 315



Organisasjonsnr: 948 517 248
SMEDSTUA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 866 120	44 866 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 351 261	1 718 220
Sum varige driftsmidler		46 217 381	46 584 341
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		29 890	29 890
Andre fordringer		118 998	30 356
Sum finansielle anleggsmidler		148 888	60 246
Sum anleggsmidler		46 366 269	46 644 587
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 510 499	286 349
Sum fordringer		1 510 499	286 349
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 096 304	6 807 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 096 304	6 807 187
Sum omløpsmidler		5 606 803	7 093 535
SUM EIENDELER		51 973 072	53 738 122

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	32 800	32 800
Sum innskutt egenkapital	32 800	32 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	28 334 792	19 932 128
Sum opptjent egenkapital	-28 334 792	-19 932 128
Sum egenkapital	-28 301 992	-19 899 328
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71 776 734	65 982 492
Øvrig langsiktig gjeld	6 344 756	6 256 825
Sum annen langsiktig gjeld	78 121 490	72 239 317
Sum langsiktig gjeld	78 121 490	72 239 317
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	106 266	125 412
Leverandørgjeld	945 272	610 961
Skyldige offentlige avgifter	106 219	96 636
Annen kortsiktig gjeld	995 818	565 124
Sum kortsiktig gjeld	2 153 575	1 398 133
Sum gjeld	80 275 065	73 637 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 973 072	53 738 122



Organisasjonsnr: 948 517 248
SMEDSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Smedstua Borettslag

15. mai 2023

Selskapsnummer: 389





Velkommen til årsmøte i Smedstua Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2023 kl. 18:00, Smia.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rehabilitering av bad
8. Valg av styre
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedstua Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås Carl Fredrik Arntzen.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Som fører av protokollen ble borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet dekkes ved overføring fra egenkapitalen

Vedlegg

- 1. Årsrapport Smedstua Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 7

Rehabilitering av bad

Forslag fremmet av:

Muhammad Asjad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Rehabilitering av bad for alle andelseiere i brl. Det er veldig gamle rør i brl og det kan fort bli lekkasjer som kan bli dyrt både for den enkelte andelseier, men også for selve brl. Rør i brl er nok ikke byttet veldig veldig lenge og det bør bli gjort ganske fort. Det vil være en kostnad, men det vil likevel være gunstig både for den enkelte andelseier, men også for brl på lengre sikt. Mange brl har utført rehabilitering av bad og det til gunstig pris.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget. Dette pga. at rørene ikke er i dårlig tilstand ifølge en tilstandsrapport



Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ina Danielsen
- Rizwan Bhatti
- Roar Nordquist

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ikran Ali
- Ole Andre Lindberg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Smedstua Brl.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Espen Myrbakken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina Danielsen



Sak 10

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Ole Edon Johansen, Luis Ortiz og Aleksander Danielsen.

Forslag til vedtak

Ole Edon Johansen, Luis Ortiz og Aleksander Danielsen er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Myrbakken	Kristoffer Robins Vei 82
Styremedlem	Rizwan Bhatti	Kristoffer Robins Vei 22
Styremedlem	Ina Danielsen	Kristoffer Robins Vei 76
Styremedlem	Kamran Zulfiqar Hussain	Idas Vei 102
Styremedlem	Linda E Veslum Løkken	Kristoffer Robins Vei 68
Varamedlem	Ikran Mohammed Ali	Kristoffer Robins Vei 30
Varamedlem	Ole Andre Lindberg	Kristoffer Robins Vei 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Espen Myrbakken Kristoffer Robins Vei 82

Varadelegert

Ina Danielsen Kristoffer Robins Vei 76

Valgkomiteen

Ole Edon Johansen Erich Mogensøns Vei 34
Luis Armando Ortiz Kristoffer Robins Vei 6

Generelle opplysninger om Smedstua Borettslag

Borettslaget består av 328 andelsleiligheter.

Smedstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948517248, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

100 40

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Smedstua Borettslag har to ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntektene for 2022 var på til sammen kr 19 873 200.

Kostnader

Driftskostnadene for 2022 var på til sammen kr 26 585 076.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til ca. kr 6 000 000 som omfatter samværs plasser og asfaltering som gjenstår fra oppstart i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedstua Borettslag.

Lån

Smedstua Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises det til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kr 315 300.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport Smedstua Borettslag.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SMEDSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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

Not	e Regnskap Regnskap		Budsjett	Budsjett
	2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 695 402	5 028 493	5 695 402	3 453 228
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 402 665	2 645 315	-8 315 500	3 014 500
Tilbakeføring av avskrivning	15 413 485	449 708	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -46 525	-78 781	0	0
	71 565			
Tillegg for nye langsiktige lån	20 113	0	0	0
	-65 770			
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 871	-2 349 333	-2 553 042	-2 063 000
Innsk. øremerk. bankkto	-711	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 242 174	666 909	-10 868 542	951 500



C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 453 228	5 695 402	-5 173 140	4 404 728
-----------------------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler 5 606 803 7 093 535

Kortsiktig gjeld -2 153 575 -1 398 133

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 453 228	5 695 402
-----------------------------------	------------------	------------------

**SMEDSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389****RESULTATREGNSKAP**

	Not	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2022	2021	2022	2023
DRIFTSINNEKTER:					
		18 591	18 591		19 938
Innkrevde felleskostnader	2	209	572	18 631 000	000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	2 000 000
Andre inntekter	3	1 281 991	389 410	1 050 000	1 050 000
		19 873	18 980		22 988
SUM DRIFTSINNEKTER		200	982	19 681 000	000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 443 435	-1 339 090	-1 445 500	-1 416 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-413 485	-449 708	0	0
Revisjonshonorar	6	-35 375	-13 715	-14 000	-15 000
Andre honorarer		0	0	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-302 590	-295 210	-303 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-1 698 133	-482 431	-250 000	-250 000
Kontingenter		-76 480	-76 480	-70 000	-70 000
		-10 930			
Drift og vedlikehold	8	622	-1 758 406	-14 605 000	-3 160 000
Forsikringer		-658 921	-601 309	-627 000	-716 000
Kommunale avgifter	9	-2 601 655	-2 493 488	-2 563 000	-2 996 000
Energi/fyring	10	-5 214 681	-4 267 879	-3 650 000	-4 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 213 442	-1 108 714	-1 150 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	11	-1 646 258	-2 070 834	-1 614 000	-1 639 500
		-26 585	-15 307		-16 727
SUM DRIFTSKOSTNADER		076	263	-26 691 500	500
DRIFTSRESULTAT		-6 711 876	3 673 719	-7 010 500	6 260 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 538	8 728	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-1 720 326	-1 037 132	-1 308 000	-3 249 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 690 788	-1 028 404	-1 305 000	-3 246 000



ÅRSRESULTAT	-8 402 665	2 645 315	-8 315 500	3 014 500
Udekket tap	-8 402 665	0		
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		0 2 645 315		

SMEDSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
			43 156
Bygninger	14	43 156 154	154
Tomt		1 709 966	1 709 966
Andre varige driftsmidler	15	1 351 261	1 718 220
Aksjer og andeler	16	29 890	29 890
Miljøbankkonto, øremerket		88 642	0
Langsiktige fordringer	17	30 356	30 356
SUM ANLEGGSMIDLER		46 366 269	46 644 587
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 441 749	286 349
Andre kortsiktige fordringer	18	68 750	0
Driftskonto OBOS-banken		1 449 846	1 478 942
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 559	46 822
Sparekonto OBOS-banken		511 561	3 204 179
Sparekonto OBOS-banken II		1 593 010	1 579 783
Innestående i andre banker		491 329	497 461
SUM OMLØPSMIDLER		5 606 803	7 093 535
SUM EIENDELER		51 973 072	53 738 122
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 328 * 100		32 800	32 800
Udekket tap	19	-28 334 792	-19 932 128
SUM EGENKAPITAL		-28 301 992	-19 899 328

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

			65 982
Pante- og gjeldsbrevlån	20	71 776 734	492
Borettsinnskudd	21	6 199 600	6 199 600
Annen langsiktig gjeld	22	57 225	57 225
Avsetning bomiljøtiltak		87 931	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 121 490	72 239

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		945 272	610 961
Skyldige offentlige avgifter	23	106 219	96 636
Påløpte renter		21 813	10 398
Påløpte avdrag		84 453	115 014
Påløpte kostnader		195 397	0
Annen kortsiktig gjeld	24	800 421	565 124
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 153 575	1 398 133

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 973 072	53 738
			122

Pantstillelse	25	104 184 600	94 184 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2023
Styret i Smedstua Borettslag

Espen Myrbakken/s/

Rizwan
Bhatti/s/

Ina
Danielsen/s/

Kamran Zulfiqar Hussain/s/

Linda E Veslum Løkken/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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

	17 965
Felleskostnader	500
Bredbånd	271 584
Trappevask	267 648
Parkering	83 837
Elbilparkering	42 300
	18 630
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	869

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-31 200
Elbilparkering	-8 460
	18 591
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	209

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaktmestertjenester fra Smedvollen Brl	275 000
Miljøfond	263 714
Nøkler	4 200
Oslo kommune Botilskudd	500 000
Tilskudd OBOS gir tilbake	200 000
Vaktmestertjenester fra Tokerud Varmesentral	39 077
SUM ANDRE INNTEKTER	1 281 991

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 064 209
Overtid	-69 411
Påløpte feriepenger	-148 962
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-220 998
Pensjonskostnader innskudd	-26 588
AFP-pensjon	-24 236
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-800
Yrkesskadeforsikring	-5 214
Refusjon sykepenger	119 270
Arbeidsklær	-2 287
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 443 435

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 350 000. I tillegg har styret/vaktmesterne fått dekket bevertning for kr 6 081, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 35 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS (650 000 kr er utemøbler)	-1 679 795
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 600
Fornebu Forvaltning AS	-11 738
SUM KONSULENTHONORAR	-1 698 133

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

Tronslien AS, prosjekt utemiljø	-7 094 349
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 094 349

Drift/vedlikehold bygninger	-2 703 003
Drift/vedlikehold VVS	-148 809
Drift/vedlikehold elektro	-521 037
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 196
Drift/vedlikehold brannsikring	-109 853
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-189 076
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-52 300
Egenandel forsikring	-15 000
	-10 930
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	622

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 618 326
Renovasjonsavgift	-983 329
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 601 655

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-565 555
Varmesentralen	-4 651 479
Refusjon strøm fra Garasjelaget	2 353
SUM ENERGI / FYRING	-5 214 681

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container (ikke stor søppel)	-83 475
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 786
Driftsmateriell	-108 102
Lyspærer og sikringer	-13 977
Vaktmestertjenester	-750 243
Renhold ved firmaer	-540 308
Andre fremmede tjenester	-17 073
Trykksaker	-12 301
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 081
Andre kontorkostnader	-8 012
Telefon/bredbånd	-20 625
Porto	-20



Drivstoff biler, maskiner osv.	-19 748
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 742
Forsikringer/avgifter biler	-3 388
Bank- og kortgebyr	-5 722
Velferdskostnader	-13 655
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 646 258

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 488
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 050
SUM FINANSINNTEKTER	29 538

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-17 984
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-547 881
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 158 918
Andre rentekostnader	4 457
SUM FINANSKOSTNADER	-1 720 326

NOTE: 14**BYGNINGER**

	25 825
Kostpris/Bokført verdi 1969	000
	17 331
Tilgang 1997	154
SUM BYGNINGER	43 156
	154

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.100/bnr.40

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****PC med utstyr**

Tilgang 2006	16 299	
Avskrevet tidligere	-16 298	
		1
Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2022	57 981	
Avskrevet i år	-11 597	
		46 384
Sandspreder		
Tilgang 2022	46 525	
		46 525



14

Smedstua Borettslag

Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2019	29 990	
Avskrevet tidligere	-17 994	
Avskrevet i år	-5 998	5 998
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2021	20 800	
Avskrevet tidligere	-4 160	
Avskrevet i år	-4 160	12 480
Tørketrommel		
Kostpris	1	1
Varebil		
Tilgang 2016	149 000	
Avskrevet tidligere	-148 999	1
Vaskemaskin		
Kostpris	1	1
Wille 655 med utstyr		
Tilgang 2013	178 612	
Avskrevet tidligere	-178 611	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	300 000	
Avskrevet tidligere	-299 999	1
WILLE TRAKTOR		
Tilgang 2018	38 578	
Avskrevet tidligere	-23 145	
Avskrevet i år	-7 716	7 717
Wille Snøskuffe		
Tilgang 2014	10 000	
Avskrevet tidligere	-9 999	1
WILLE SANDSTRØER		
Tilgang 2014	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2018	30 352	
Avskrevet tidligere	-18 210	
Avskrevet i år	-6 070	6 072
Garasje borettslaget		



15

Smedstua Borettslag

Tilgang 2014	88 000	88 000
Kameraanlegg		
Tilgang 2017	1 003 125	
Avskrevet tidligere	-644 866	
Avskrevet i år	-143 304	214 955
Kamera		
Tilgang 2020	573 201	
Avskrevet tidligere	-229 280	
Avskrevet i år	-114 640	229 281
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2006	25 156	
Avskrevet tidligere	-25 155	
		1
Avfallsanlegg		
Avgang 1900	-26 160	
Tilgang 2013	1 800 000	
Avskrevet tidligere	-960 000	
Avskrevet i år	-120 000	693 840
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 351 261
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-413 485

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Andel Fossum Gård	90
Aksjer Tokerud Varmesentral	29 800
SUM AKSJER OG ANDELER	29 890

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

ANDEL TOMT I S. 391	30 356
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	30 356

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaktmestertjenester Borettslag Smedvollen viderefakturert i 2023	68 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	68 750

NOTE: 19**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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-16 460 000	
Nedbetalt tidligere	14 823 018	
Nedbetalt i år	313 012	
		-1 323 970

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,18 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-69 350 000	
Nedbetalt tidligere	5 004 490	
Nedbetalt i år	64 345 510	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022	-68 565 113	
Nedbetalt tidligere	-3 000 000	
Nedbetalt i år	1 112 349	
		-70 452

764

-71 776

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **734****NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969 og 2004	-6 181 500
Øket 2012	-18 100

SUM BORETTSINNSKUDD **-6 199 600****NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-51 725
Depositum	-5 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-57 225**

**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-50 559
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 660
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-106 219

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-148 962
Tokerud Varmesentral	-651 459
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-800 421

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 199 600
	71 776
Pantelån	734
Påløpte avdrag	84 453
	78 060
	787

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

	43 156
Bygninger	154
Tomt	1 709 966
	44 866
TOTALT	120



Annen informasjon om borettslaget

Styret

E-post adressen til styret er smedstua@styrommet.no. For mer informasjon om borettslaget se hjemmesiden på www.smestuaborettslag.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

Det er avholdt 10 styremøter og behandlet 72 saker i styreperioden 2022/2023.

I tillegg til dette har det vært avholdt møter med forretningsfører, samt avholdt møter med OBOS Prosjekt og møter med de største leverandørene til borettslaget.

Mye av styrets arbeid i denne perioden har gått med til oppgradering av utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntanlegg (tun 1 og 2 var ferdig i 2022), samt et nytt lås/nøkkelsystem og oppstarten med EI-bil ladning.

Borettslaget har vært representert i styret i Tokerud Varmesentral A/S. I tillegg har borettslaget en andel i Øvre Fossum gård.

Lagets forvaltningskonsulent i OBOS har vært Håvard Pedersen.

Nye andelseiere:

I løpet av 2022 fikk borettslaget 17 nye andelseiere, mot 46 i 2021.

Framleiesøknader:

Styret har godkjent 2 søknader om overlating av bruk (framleiesøknader) i 2022, mot 10 i 2021.

Dugnad – bortkjøring av storsøppel:

Vårdugnden ble utført mai mnd. Vaktmesterne stilte med mannskaper, bil og redskaper.

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette fra seg storsøppel, bildekk, batterier og elektriske artikler, maling og løsemidler i borettslagets fellesrom.

Ambolten:

Borettslagsavisen "Ambolten" er en enkel trykksak som informerer om hvilke saker styret arbeider med til enhver tid. I 2022 utkom Ambolten med 1 nummer.

Dersom du har noe å meddele de øvrige beboere kan du skrive noen ord og legge i styrets postkasse eller sende e-post til smedstua@styrommet.no

Vaskeriene:

Det ble kjøpt inn 2 nye vaskemaskiner.

Parkeringsplassene:

Minner om at bestemmelsene for parkering står i husordensreglene under parkeringsbestemmelser.

P-Service AS står for kontrollavgifter.

Vinduer:

Det er viktig at andelseierne sørger for god lufting av leilighetene samt påser at vinduene ikke står veldig åpne på våren, høsten og vinteren.

Skadedyr bekjempelse:

Pelias (tidligere Oslo Skadedyrkontroll AS) utfører skadedyrkontrollen i borettslaget. Det foretas befaringer 4-6 ganger pr år.

**Klagesaker:**

2020 har det vært unormalt år med mange klagesaker. De fleste er støy fra naboer. Styret minner om husordensreglene om når det skal være ro i leilighetene og fellesarealene.

Lekeklassene – vernerunde:

Borettslaget har 5 års garanti fra Lekeklassinspektørene AS vedr vedlikehold av lekeapparater mv. I samsvar med HMS forskrifter er det inngått avtale om forlengelse av denne avtalen som gjelder ettersyn av lekeapparater. Det er foretatt årskontroll av lekeapparater mv og vedlikeholds-punktene i rapporten ble utbedret.

Rehabilitering av sluk – refusjon – vannskader:

Borettslaget har en del vannskader som følge av dårlige sluk, manglende vedlikehold (rensing av sluk) og vanngjennomtrengning i badegulv.

Ordningen med refusjon av utgifter til rehabilitering av sluk og membran ble innført 1.1.1997. Reglene er at borettslaget dekker inntil kr 10.000 dersom autorisert firma med godkjent våtromsertifikat er benyttet.

Originalkvittering, der kostnadene til nytt sluk og membran er spesifisert, må forelegges styret før beløpet kan utbetales. I løpet av 2022 har styret behandlet og godkjent 2 slike søknader.

Tokerud Varmesentral A/S:

Tokerud Varmesentral eies i fellesskap av tre borettslag i området og står for levering av varmtvann og radiatorvarme til disse. Varmesentralen står for den daglige driften av gasspumpe-stasjonen på Rommensletta, noe som innebærer justering av brønner, samt vanlig ettersyn og driftsvedlikehold.

Tokerud Varmesentral A/S har 1 ansatte, med Svein Andersson som daglig leder.

Borettslagets representant i styret har vært Espen Myrbakken med Ina Danielsen som varamedlem. Espen Myrbakken har i perioden vært styreleder i Varmesentralen.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 19901178. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS 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 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022	Byttet nytt låssystem Oppgradering av utemiljø Lekeplasser Møteplasser og grøntanlegg på tun 1 og 2.	
2021	Byttet alle dører til undersentralene + oppussing av det siste vaskeriet	Totalt 17 stk
2020 - 2020 2019	Oppussing av 4 fellesvaskerier. Fasaderehabilitering-Opp.vaskerier	Fasaderehabilitering- Ferdigstilt Oppussing av vaskerier 4 stk
2018 2016 - 2016	Fasaderehabilitering Vindusutskiftning	Borettslaget vedtok på ordinær generalforsamling 13.5.2016 å skifte vinduene til en estimert kostnad på kr 8.000.000.
2015	P-plass, ventilasjon, belysning	Ferdigstillelse av parkeringsplassen, montering av 6 nye lysmaster, flytting av 3 lysmaster, ferdigstillelse av gjesteparkeringsplasser, opprettelse av ytterligere 12 gjesteparkeringsplasser ekstra som følge av rehabiliteringen. Byttet 2 stk hovedtavler i blokker KR 2 og KR 16. Ventilasjonskontroll og rens av ventilasjon i alle leilighetene. Montering av til sammen 330 nye sensor LED lamper i oppganger, sykkelboder og vaskerier.
2014	Oppgradering av parkeringsplassene	Biloppstillingsplassen skal oppgraderes med ny asfalt, ny utebelysning, nye uttak til motorvarmere og ladestasjon til elbiler.
2013	Oppgradering av uteområdene	nytt avfallsystem, ny belysning, oppgradering av inngangspartiene, beplantning m.m.
2012 2011	Byttet 750 stk. fasadeplater. Nye belysning på parkeringsplassen.	Nye kjellernedganger og dører. Nye undersetraler som angår fjernvarme. Nedløpsrør skiftet.
2010	Fjernvarmerør	Utskifting av fjernvarmerør fra Tokrud Varmesentral, gjennom borettslaget
2009 2008 2007 2006 2006 2004 2003	Rehabilitering av Smia. Nye betalingsautomater på bommene Nye postkasser og ringetablå Nye stoppekraner i alle kjellere 22 nedløpsrør skiftet Maling av resterende oppganger. Soilrør og maling oppganger.	Skiftet soilrør i Kristoffer Robins vei 48-50. Maling av 10 oppganger.
2002	Skiftet 159 vinduer. Maling av 10 oppganger.	
2001	Inngangspartier og vinduer.	Skiftet inngangspartiene og delvis utskiftet defekte vinduer.
2000	Full oppgradering av kabel TV-nettet	



1999	Uteareal/Motorsykelbur/Smia/Trappe rom	Utearelene ble opprustet. Nye motorsykelbur. Rehabilitering av Smia. Tak over trapperom
1998	Rehabilitering av Smia	
1995 - 1996	Samtlige leiligheter fikk nye balkonger.	
1995 - 1996	Undersentraler for varme og varmtvann er skiftet	
1994	Nye motorvarmere.	
1993	Nye veibommer. Nye tørketromler	
1992	Ombygging i Smia - nytt styrerom	
1991	1991 Røykvarslere og brannslukkingsu	
1990	Asfaltering/oppganger/veibommer/utelys.	Reasfaltering av gangveier og lekeplasser. Full oppussing av oppganger og vaskerier. Elektriske veibommer. Utskifting av utelys og lys i tilfluktsrom. Omlegging av drenering ved 32-36
1989	Skiftet vinduer, inngangsdører og tak.	



0389 Smedstua Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år som ikke er på valg:

Navn: **Espen Myrbakken**

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 82**
E-postadresse: **espen.myrbakke@tibnor.com**

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: **Linda E. Veslum Løkken**

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 68**
E-postadresse: **linda.lokken@hotmail.com**

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: **Rizwan Bhatti**

Adress **Kristoffer Robbinsvei 22**
E-postadresse: **rizwan.bhatti@outlook.com**

Navn: **Ina Danielsen**

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 76**
E-postadresse: **danielsenina@outlook.com**

Navn: **Roar Nordquist**

Adresse **Kristoffer Robbinsvei 40**
E-postadresse... **roarnordquist@gmail.com**

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: **Ole Andre Lindberg**

Adresse.....: **Kristoffer Robbinsvei 16**
E-postadresse: **olan_lind@hotmail.com**

2. Navn: **Ikran Ali**

Adresse..... **Kristoffer Robbinsvei 30**
E-postadresse **iki_87@hotmail.com**

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: **Espen Myrbakken**

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 82**

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: **Ina Danielsen**

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 76**

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: **Ole Edon Johansen**

Adresse : **Erich Mogensønsvei 34**
E-postadresse: **smedstua.vaktmester@wemail.no**

Navn: **Luis Ortiz**

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 6**

Navn: **Aleksander Danielsen**

E-postadresse:
Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 76**
E-postadresse: **aleksa.dani1988@gmail.com**

Dato: 27.03.2023 I valgkomiteen for Smedstua Borettslag

Ole Edon Johansen

Luis Ortiz



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

Selskapsnummer: 389 **Selskapsnavn:** Smedstua Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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